

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 6478 /77-4-2023
लखनऊ : दिनांक 22 अक्टूबर, 2023

मैसर्स महालक्ष्मी बिल्डटेक लि०

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

उ०प्र० राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीय

मैसर्स महालक्ष्मी बिल्डटेक लि० द्वारा मिगसन ग्रीन्स मैन्शन प्रोजेक्ट के लिए आवंटित गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-एचआरए-14 सूरजपुर, साईट-सी, विस्तार ग्रेटर नोएडा द्वारा यूपीसीडा के रू० 2.13 करोड़ कथित बकाये की मांग विषयक आदेश दिनांक 03.08.2022 के विरुद्ध उ०प्र० अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गयी है। दिनांक 18.10.2023 को डेवलपर तथा प्राधिकरण के पक्ष को सुना गया।

2. उपरोक्त पुनरीक्षण याचिका में निम्नवत मांग की गयी है:-

- (i) प्रोजेक्ट को कम्प्लीशन सर्टिफिकेट निर्गत किया जाए।
- (ii) प्रोजेक्ट के विरुद्ध टाइम एक्सटेंशन चार्ज के लिए गलत आगणन के आधार पर निर्गत नोटिस को निरस्त किया जाए।
- (iii) प्रोजेक्ट को 26 माह का शून्यकाल का लाभ दिया जाय।
- (iv) प्रोजेक्ट के ऊपर अवैधानिक रूप से पर्चेजेबल एफ०ए०आर० के लिए अतिरिक्त धनराशि की मांग को निरस्त किया जाय।
- (v) बकाए की धनराशि को मा० उच्चतम न्यायालय के आदेश के क्रम में सही किया जाए।

3. उ०प्र० राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में दिनांक 17.10.2023 को अपनी विस्तृत आख्या प्रस्तुत की गई है। प्रकरण में आवंटी द्वारा मा० उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका संख्या-39668/2022 भी दायर की गई है जिसमें मा० न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 16.01.2023 के द्वारा प्राधिकरण को यह निर्देशित किया है कि आवंटी के आवेदन दिनांक 28.07.2022 को 08 सप्ताह में नियमानुसार निस्तारित करें। उक्त निस्तारण तक प्रार्थी के विरुद्ध कोई दण्डात्मक कार्यवाही न की जाए। मा० उच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश के क्रम में प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 06.10.2023 द्वारा आवंटी के प्रत्यावेदन दिनांक 28.07.2022 का निस्तारण किया है। यह पुनरीक्षण याचिका प्राधिकरण के आदेश दिनांक 03.08.2022 एवं 06.10.2023 के विरुद्ध व्यवहृत कर निर्णीत की जा रही है।

4. आवंटी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र दिनांक 28.07.2022 जिसका निस्तारण प्राधिकरण के आदेश दिनांक 06.10.2023 द्वारा किया गया है। उसमें निम्न बिन्दु समाहित हैं:-

- (i) परियोजना के सम्पूर्ति प्रमाण पत्र हेतु एवं अवैधानिक तथा अतिरिक्त कय योग्य एफ०ए०आर० की धनराशि हटाये जाने के सम्बन्ध में।
- (ii) दिनांक 20.06.2016 को दिये गये आवेदन के क्रम में सम्पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत करने विषयक।



- (iii) समय विस्तारण शुल्क न लिये जाने के सम्बन्ध में।
- (iv) 26 माह का शून्यकाल प्रदान करने के सम्बन्ध में।
- (v) बकाया देय धनराशि का पुनर्निर्धारण किये जाने के सम्बन्ध में।

5. प्रकरण निम्नवत है:-

मैसर्स महालक्ष्मी बिल्डटेक लि० को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-एचआरए-14 सूरजपुर, साईट-सी विस्तार, क्षेत्रफल 11,586 वर्गमी० का आवंटन स्कीम कोड जी०एच०-2011(2) के अन्तर्गत दिनांक 26.11.2011 को की गयी। उपरोक्त आवंटन निविदा के माध्यम से किया गया था। निविदा प्रकाशित करते समय जो डिटेल्स प्रश्नगत प्लॉट पर दिये गये थे उसमें एरिया ऑफ प्लॉट (एकड़) में लिखा है जो कि त्रुटिपूर्ण है। यह वास्तव में वर्गमी० में है। मैक्सिमम परमिसिबल डेंसिटी 1650 प्रति हेक्टेयर अंकित है तथा रिजर्व प्राइज रू० 8000 प्रति वर्गमी० है। नार्मस ऑफ डेवलपमेंट में मैक्सिमम परमिसिबल ग्राउण्ड कवरेज 35 प्रतिशत है एवं मैक्सिमम परमिसिबल एफएआर 2.75 है। विकासकर्ता को 0.75 पर्चेजेबल एफएआर के रूप में प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त एफएआर की धनराशि लेने के उपरान्त कालान्तर में स्वीकृत किया गया है। इस प्रकार विकासकर्ता के बिल्डिंग प्लान में स्वीकृत एफएआर 3.5 है और 553 यूनिट के निर्माण पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.07.2014 को अनुमोदन प्रदान किया गया है। आवंटी द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण करने के उपरान्त पूर्णता प्रमाण पत्र, हेतु आवेदन दिनांक 20.06.2016 को प्रस्तुत किया गया। तत्कम में प्राधिकरण द्वारा गठित समिति द्वारा दिनांक 28.06.2017 एवं 15.02.2018 को स्थलीय निरीक्षण किया गया। समिति द्वारा जो फाइन्डिंग्स उल्लिखित की गयी हैं वे निम्नवत हैं:-

- स्थल पर भू-आच्छादन-32.082 प्रतिशत है, 2.75 एफएआर की स्वीकृति के स्थान पर 3.47 का निर्माण किया गया है।
- फैंसिलिटी/कम्युनिटी हेतु अनुमन्य एफएआर का 15 प्रतिशत के सापेक्ष 1537.60 वर्गमी० अधिक का निर्माण किया गया है।
- यूपीसीडा के विनियमनों के सापेक्ष स्थल पर विकासकर्ता द्वारा हरित क्षेत्र में 1617 वर्गमी० कम, घनत्व 1650 PPH (Unit-382) को बढ़ाते हुए 2390 PPH (Unit-554) निर्मित है।
- 382.14 वर्गमी० कामर्शियल का निर्माण किया गया है, जिसमें लगभग 63.52 वर्गमी० का निर्माण अनुमन्य से अधिक है।
- सेटबैक-भवन विनियमन के अनुसार 37.5 मी० से अधिक ऊँचाई वाले भवनों के चारों तरफ सेटबैक-12 मी० के सापेक्ष फ्रंट-09, रीयर-09, साईड1-06 एवं साईड2-06 मी० छोड़ा गया है।
- टॉवर ए-501.00 वर्गमी०, टॉवर बी1-329.62 वर्गमी०, टॉवर बी2-34.34 वर्गमी०, टॉवर सी-1.60 वर्गमी० क्षेत्रफल का अधिक निर्माण किया गया है।

प्राधिकरण का यह कथन है कि उपरोक्त मानकों के विरुद्ध किये गये विचलन का निराकरण वर्तमान तक नहीं किया गया है।

6- प्रकरण में प्राधिकरण के अधिकारियों तथा डेवलपर को सुना गया तथा पत्रावली पर उपलब्ध समस्त अभिलेखों का अध्ययन किया गया। प्राधिकरण के द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.10.2023 का भी संज्ञान लिया गया। प्राधिकरण का यह कन्टेंशन है कि प्राधिकरण में कय योग्य एफएआर का प्राविधान भवन विनियमावली में नहीं था इसलिए विक्रय किया गया 0.75 एफएआर नियम विरुद्ध है। अतः निर्माण 2.75 एफएआर के सापेक्ष ही किया जाना चाहिए था। प्राधिकरण द्वारा उठाये गये समस्त

Manoj

आपत्ति के बिन्दु लगभग इसी तर्क पर आधारित हैं कि प्राधिकरण में जब आवंटी का नक्शा स्वीकृत किया गया यानि कि दिनांक 23.07.2014 को तब प्राधिकरण में क्रय योग्य एफएआर का प्राविधान भवन विनियमावली में नहीं था। जबकि आवंटी को प्राधिकरण के द्वारा ही 0.75 एफएआर धनराशि लेने के उपरान्त विक्रय किया गया है, और कुल 3.5 एफएआर के सापेक्ष 553 यूनिट की स्वीकृति दिनांक 23.07.2014 को दी गयी है।

7- मौके पर आवंटी द्वारा उसी स्वीकृति के क्रम में निर्माण किया गया है। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.07.2014 को 3.5 एफएआर स्वीकृत करने के बाद मौके पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत प्लान के हिसाब से निर्माण पूर्ण कर लेने के उपरान्त प्राधिकरण का अब यह स्टैण्ड कि निर्माण 2.75 एफएआर के अनुसार ही होना चाहिए था विवाद का मुख्य बिन्दु व कारण है। मौके पर निर्मित अतिरिक्त फ्लैट अब हटाये नहीं जा सकते और प्राधिकरण ने निर्माण की अवधि के दौरान कभी इस बात को उठाया भी नहीं है।

8- आवंटन की लीज डीड के अनुसार यह शर्त रही है कि आवंटन पत्र के निर्गत होने के 60 दिन के अन्दर भूमि की 15 प्रतिशत लागत जमा की जानी है (05 प्रतिशत की धनराशि रजिस्ट्रेशन मनी है), शेष धनराशि को जमा करने के लिए 02 वर्ष का मोराटोरियम है। मोराटोरियम के उपरान्त बैलेन्स 80 प्रतिशत धनराशि 12 समान छमाही किश्तों के रूप में 14 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा करना है। धनराशि समय से जमा करने पर 02 प्रतिशत ब्याज की छूट मिलेगी। इस 80 प्रतिशत प्रीमियम धनराशि के सापेक्ष पहली किश्त दिनांक 01.01.2014 को देय है। मोराटोरियम की अवधि में ब्याज देय है। निर्माण कार्य को पूर्ण कर कम्प्लीशन सर्टिफिकेट लेने के लिए आवंटन से 07 वर्ष की तिथि लीजडीड में दी गयी है। लीजडीड दिनांक 24.01.2011 को हस्ताक्षरित की गयी है। यह आवंटन रू0 8080 प्रति वर्गमी0 की दर पर की गयी है और लीज 90 वर्ष के लिए है। लीजडीड के अनुसार अंतिम किश्त दिनांक 01.07.2019 तक भुगतान की जानी थी। कुल स्वीकृत एफएआर का एक प्रतिशत कनविन्यंट शापिंग के लिए अनुमन्य है।

9- लीज डीड के पैरा-10(ii) में निम्नवत् प्राविधान है:-

“The process of allowing 1% of the total permissible FAR for convenient shopping on a Group Housing Plots (instead of present 0.75% of the total plot area) in Greater Noida Authority is in progress. This increase shall be allowed on the plots to be allotted under this Scheme but the maps for the same shall be approved by the UPSIDC Ltd. only after approval of the State Government to this amendment.”

10- लीजडीड के पैरा-10(vi) में निम्नवत् प्राविधान है:-

कामर्शियल एवं रेजीडेन्शियल यूज के लिए एफएआर “There shall be total liberty at the part of allottee/ lessee to decide the size of the flats or to decide the ratio of the area for flatted development. The FAR earmarked for Commercial use would be admissible but the allottee/ lessee may utilize the same for the residential use as per their convenience”

11- लीजडीड के पैरा-22.7.e में निम्नलिखित उल्लेख है-

“Development control norms/building by laws will be applicable as per Greater Noida Industrial Development Authority by laws as adopted by UPSIDC/UPSIDA Board. The other terms and condition of the brochure of scheme GH-2011 (2) shall be binding on the allottee.”

Manoj

12- उपरोक्त प्रोजेक्ट का मौके पर यूपीएसआईडीसी/यूपीसीडा के अधिकारियों द्वारा समय-समय पर निरीक्षण कर अपनी रिपोर्ट भी दी गयी है। क्षेत्रीय प्रबन्धक की रिपोर्ट दिनांक 03.03.2017 की निरीक्षण आख्या में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि टॉवर-ए, टावर-बी-1 एवं बी-2 में कुल 554 फ्लैट्स के पूर्णतः प्रमाण पत्र का अनुरोध किया गया है। आवंटी द्वारा दिनांक 20.08.2016 के पत्र द्वारा कम्प्लीशन हेतु समस्त वांछित प्रपत्र लगाये गये हैं। स्वीकृत भवन एफ0ए0आर0 3.50 प्रतिशत तथा अनुमन्य 15 प्रतिशत फैंसिलिटीज, निर्मित ग्राउण्ड कवरेज 35 प्रतिशत है। उक्त भूखण्ड पर ग्रीनरी का कार्य पूर्ण हो चुका है। आवंटी द्वारा प्रस्तुत सम्पूर्ण प्लान एवं कम्प्लीशन हेतु समस्त वांछित प्रपत्र संस्तुति सहित मुख्यालय को प्रेषित किया गया है। यह दस्तावेज एटीपी हेड आफिस कानपुर द्वारा दिनांक 15.03.2017 को रिसीव किया गया है।


13- इसी प्रकार क्षेत्रीय प्रबन्धक द्वारा पुनः दिनांक 30.03.2017 की रिपोर्ट के द्वारा कतिपय त्रुटियों का निराकरण करते हुए संशोधित मानचित्र भेजा गया है। इस पत्र में यह लिखा गया है कि न्यूनतम आवश्यक ईसीएस 507 है जबकि आवंटी द्वारा 512 दर्शाया गया है। स्वीकृत यूनिट 553 के सापेक्ष 554 यूनिट का निर्माण है, परन्तु यह अनुमन्य एफएआर के अन्तर्गत निर्मित है। अवर अभियन्ता की आख्या दिनांक 27.03.2017 इस पत्र के साथ संलग्न की गयी है।

14- इस प्रोजेक्ट में एक संयुक्त निरीक्षण के उपरान्त भी आख्या दी गयी है। यह संयुक्त निरीक्षण आख्या मुख्यालय के आदेश दिनांक 16.05.2017 के अनुपालन में क्षेत्रीय प्रबन्धक, सूरजपुर, गौतमबुद्धनगर, अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड द्वितीय, कासना गौतमबुद्धनगर एवं अधिशासी अभियन्ता विद्युत खण्ड द्वितीय ट्रॉनिका सिटी, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 22.06.2017 को मौका मुआयना कर तैयार किया गया है। इसमें भी मौके पर निर्माण की स्थिति स्वीकृत मानचित्र के अनुसार बतायी गयी है। थोड़े बहुत वेरियेशन एल0टी0 पैनल आदि का उल्लेख है। संयुक्त निरीक्षण आख्या में आवासीय कालोनी को फंक्शनल पाया गया है। विद्युत आदि के कार्य पूर्ण पाये गये हैं। स्ट्रैक्चरल सेफ्टी सर्टिफिकेट भी निर्गत पाया गया है।

15- एक दूसरी समिति वह भी मुख्यालय के आदेश दिनांक 09.01.2018 के क्रम में गठित की गयी उसकी रिपोर्ट दिनांक 15.02.2018 संयुक्त स्थलीय निरीक्षण के उपरान्त प्रेषित की गयी है जिसमें मौके पर एक्चुवल निर्माण 3.47 एफएआर का पाया गया है। इसके डेविेशन कालम में यह अंकित किया गया है कि यूपीसीडा के अनुसार एफएआर 2.75 ही अनुमन्य है।

16- प्रकरण में एक आदेश रेरा द्वारा दिनांक 16.09.2016 में यह किया गया है कि रजिस्टर्ड सेलडीड करते हुए कब्जा दिलाया जाए। मौके पर रजिस्ट्री नहीं होने/कब्जा न मिल पाने की वजह से कतिपय एफ.आई.आर. भी दर्ज किये गये हैं। इन मकानों में लोग निवास भी कर रहे हैं और रजिस्ट्री करने के लिए लगातार मौके पर आन्दोलन भी हो रहे हैं, जैसा कि क्षेत्रीय प्रबन्धक, यूपीसीडा द्वारा सुनवाई के दौरान अवगत भी कराया गया। पत्रावली पर भी एफ.आई.आर. व विवाद का विवरण उपलब्ध है।

17- उपरोक्त समस्त तथ्यों एवं सुनवाई के दौरान प्रस्तुत किये गये तर्क व पत्रावली पर उपलब्ध कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट में विवाद की स्थिति उत्पन्न होने का मात्र एक कारण यह है कि यूपीएसआईडीसी द्वारा दिनांक 23.07.2014 को स्वीकृत किये गये मानचित्र में 2.75 एफएआर के ऊपर 0.75 पर्चेजबल एफएआर पूर्ण शुल्क अदायगी के उपरान्त प्रमोटर को उपलब्ध



कराया गया है और बिल्डिंग प्लान 3.5 एफएआर का स्वीकृत किया गया है। जिसके अनुसार मौके पर निर्माण कार्य किया गया है। उपरोक्त निर्माण कार्य को समय-समय पर प्राधिकरण के अधिकारियों ने मौका मुआयना करने के उपरान्त उसकी रिपोर्ट भी लगायी है। कालान्तर में प्राधिकरण का यह स्टैंड कि प्राधिकरण में 2.75 एफएआर ही अनुमन्य है, उचित नहीं है। प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त कय योग्य एफएआर के संबंध में दिनांक 22.10.2014 को पत्र भी निर्गत किया गया है, यह कहते हुए कि आप द्वारा कय योग्य एफएआर हेतु मांगी गयी धनराशि का भुगतान नहीं किया गया है इसे 07 दिन के अन्दर जमा किया जाए। प्राधिकरण द्वारा पर्चेजेज एफएआर के कैलकुलेशन सीट संलग्न करते हुए रू0 1.62 करोड़ का मांग पत्र दिया गया है। यह आगणन ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण के नियमों पर किया गया है।

18— इस विषय पर नगर एवं ग्राम नियोजक विभाग, उत्तर प्रदेश द्वारा वरिष्ठ प्रबन्धक, यूपीएसआईडीसी को एक पत्र दिनांक 09.05.2018 को लिखा गया है। इसमें मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा यह परामर्श दिया गया है कि प्राधिकरण की आख्या दिनांक 04.08.2017 के अनुसार 3.5 एफएआर के आधार पर ही गणना की जानी चाहिए। इस पत्र में यह भी अंकित किया गया है कि प्राधिकरण सूरजपुर में स्थित औद्योगिक विकास क्षेत्र में हाउसिंग एवं व्यवसायिक भूखण्डों पर एफएआर की अनुमन्यता एवं तत्संबंधित शर्तों का निर्धारण प्राधिकरण की 19वीं बैठक दिनांक 20.12.2010 में अनुमन्य किया गया है। पत्र में उक्त बैठक का कार्यवृत्त एवं शासनादेश संख्या—2218/77-4-10-158एन/85, दिनांक 30.11.2010 की प्रति संलग्न करने का जिक्र है।

19— उल्लेखनीय है कि उक्त शासनादेश के माध्यम से नोएडा बिल्डिंग रेगुलेशन 2010 जारी किये गये हैं तथा प्राधिकरण की उक्त बैठक में नोएडा बिल्डिंग रेगुलेशन की अधिकतम एफएआर तथा भू-आच्छादन संबंधी समस्त प्राविधानों को अंगीकृत किया गया है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट में नोएडा बिल्डिंग रेगुलेशन के एडाप्टेशन के उपरान्त 3.5 का एफएआर स्वीकृत किया गया है और उसके क्रम में अप्रवूड बिल्डिंग प्लान के अनुसार मौके पर निर्माण कार्य किया गया है। निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए 07 वर्ष की अवधि उपलब्ध थी और उक्त अवधि के अन्दर ही निर्माण पूर्ण किया गया है।

20— प्राधिकरण द्वारा दिनांक 11.06.2018 के पत्र के द्वारा बड़े हुए कय योग्य एफएआर के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मानचित्र के सम्बन्ध में श्री वी0के0 गुप्ता (सेवानिवृत्त न्यायाधीश) मा0 उच्च न्यायालय, झारखण्ड, हिमाचल प्रदेश एवं उत्तराखण्ड से विधिक राय प्राप्त की गई है। इस सम्बन्ध में मा0 न्यायाधीश श्री वी0के0 गुप्ता की राय के अंश निम्नवत् हैं:—

“I have been further informed by the querist that in the year 2013 Greater Noida increased the FAR limit from 2.75 to 3.50 it may be true that Greater Noida increased FAR limit from 2.75 to 3.50 but I have also been informed by the querist that UPSIDA has not till date adopted in its norms, rules or regulations the aforesaid decision of Greater Noida increasing FAR from 2.75 to 3.50. Since the land in question are situated in Surajpur, an area where the properties of the querist are located and since w.r.t all such areas and/or properties, norms of UPSIDA are only applicable till this date what is permissible is FAR of 2.75 at the risk of repetition, I am saying that w.r.t. the properties in Surajpur FAR of 2.75 alone was and is permissible till date since that is the FAR which is permissible under the norms of UPSIDA.

The Querist has informed me as a question of fact that the Querist some time in the year 2014 permitted the lessees of Surajpur land to add to the construction by increasing FAR from 2.75

Manoj

to 3.5 FAR ostensibly on the premises that since Greater Noida has increased the FAR to 3.5 FAR, the benefit of this increase was extendable to the lessees of properties in Surajpur because Surajpur is a Part of District Gautam Budh Nagar which is Greater Noida. This premise of the Querist apparently and ex facie is wrong and incorrect since it is well established that what applies to the forms of FAR for construction in the properties leased by the Querist to its lessees are the norms of UPSIDA and not the norms of Greater Noida. Since admittedly, UPSIDA norms still restrict the FAR to 2.75, the aforesaid permission of increasing FAR to 3.5 was invalid and illegal.

Any construction by the lessees therefore beyond 2.75 FAR was impermissible in law. The Querist therefore even at present will be well advised to refuse the completion certificate w.r.t. to such properties which have FAR of more than 2.75.”

21- यहाँ यह उल्लेखनीय है कि इसी विषय पर प्राधिकरण ने भारत के पूर्व मुख्य न्यायाधीश (श्री ए०एम० अहमदी) उच्चतम न्यायालय की लीगल राय दिनांक 19.10.2015 प्राप्त की है। मा० पूर्व मुख्य न्यायाधीश, उच्चतम न्यायालय द्वारा दी गयी राय निम्नवत् है:-

“

OPINION

NOT TO BE CITED IN ANY COURT/TRIBUNAL

EXPARTE:

QUERIST:-U.P. STATE INDUSTRIAL DEVELOPMENT CORPORATION
('UPSIDC' FOR BRIEF)

Through: Mr.Rakesh Upadhyay, Advocate

Factual Matrix as suppl by this Querist)

The Querist, UPSIDC, State Industrial Development Corporation (UPSIDC) has approached me with a Brief for Opinion and placed before me relevant documents, seeking my opinion.

The UPSIDC at its 19th Board of Directors (BOD) meeting held on 20.12.2010 took a decision to adopt Uniform Building Regulations including prescriptions of maximum permissible FAR as prescribed by different Development and Industrial Development Authorities like Noida, Greater Noida and Yamuna Express-Way Industrial Development Authority falling under the National Capital Region (NCR).

In the said BOD meeting dated 20.12.2010 it was noted that the Government of U.P., vide its GONo. 2213/77-4-10-158N/85 dated 31.11.2010, be applicable to all the said Authorities.

It was, keeping in view the said policy decision of the State Government, that the BoD at its 19th meeting held on 20.12.2010 adopted the very same policy/ prescription of FAR for sanctioning building plans, maps, etc., in its Group Housing Schemes, Commercial Schemes, Hotels as were prescribed by the Noida and Greater Noida Authorities. It needs to be noted that at the relevant time the prescribed maximum FAR for Group Housing Plots was 2.75, for Commercial Plots it was 2.50 for Hotel Plots also it was 2.50.

In March 2011, UPSIDC published its Group Housing Scheme and invited applications for allotment of Group' Housing Plots in Surajpur, Site-C House (Extension) Phase-II. In the brochure

Manoj

of UPSIDC, the maximum permissible FAR stated as 2.75. The UPSIDC, as per the terms and conditions prescribed in the brochure allotted Group Housing Plots to the parties by adopting 2 bid system i.e. Technical bid and financial bid, strictly as per law. The chart extracted below details the plot number, area, date of allotment, parties to whom allotment is made and the permissible FAR.

Details of Group Housing plots site C' (Extn.) Ph-2, Surajpur, Gautambudh Nagar

S.No.	Plot No.	Date of allotment	Arca of plot	Parties to whom allotment made.	Permissible FAR
1.	HRA- 14	26.11.11	11586.00	M/s Mahaluxmi Build Tech Ltd.	2.75
2.	HRS-12A	26.11.11	10742.06	M/s Oasis Build Mart (India) Pvt. Ltd.	2.75
3.	HRA- 12B	26.11.11	10743.44	M/s Alpine Real Tech (P) Ltd.	2.75
4.	HRA-11	17.06.11	13703.50	M/s Ashiyana. Promoters & Developers (P) Ltd.	2.75

In 2014, Greater Noida increased the FAR for Group Housing Plots from 2.75 to 3.50. Therefore in the year 2014, the above named allottees, to whom UPSIDC allotted Group Housing Plots, requested the UPSIDC to increase the FAR from 2.75 to 3.50 and to sanction-the-revised map submitted by them. In the meantime, Greater Noida, Authority, vide its letter dated 14.07.2014 addressed to the Regional Manager Industrial Area, Surajpur made it clear that the FAR has been increased from 2.75 to 3.50 and gave details of calculation as-to-how the amount is to be calculated-for purchasable FAR of the increased FAR-0.75. The letter also clarified that the purchasable FAR was only enabling provision and not a matter of right.

In view of the decision taken by UPSIDC in its BOD meeting dated 20.12.2010 the Building Regulations pertaining to FAR of Greater Noida will be the same for UPSIDC, the Chief Engineer of UPSIDC vide letters exchanged between July and August 2014 granted the additional purchasable FAR of 0.75 to the said projects making total FAR to be 3.50 and demanding the amount for the additional purchasable FAR of 0.75. The Chief Engineer also sanctioned the revised building plan submitted by the parties for the total FAR of 3.50.

Similarly in regard to Plot No.A2 in the site 4 Surajpur, Gautambudh Nagar allotted for construction of Multiplex cum-shopping complex and Hotels, the Chief Engineer UPSIDC, vide letter dated 14.07.2014 increased FAR from 1.20 to 2.27. This was done within the permissible limits as the prescribed limit of FAR for commercial and Hotel in Greater Noida is 2.50 and the UPSIDC in its BoD meeting dated 20.12.2010 adopted the very same prescription of FAR for sanctioning building map as prescribed by Greater Noida. The Querist also placed before me a reference letter No. 140/SIDC/Camp dated 24.09.2014 of the Managing Director UPSIDC addressed to the party i.e. M/s Windsor Techno Park Pvt. Ltd, making it clear that the said party will have to make payment of increased purchasable FAR of 1.07 within a period of 30 days from the date of demand made by the UPSIDC. It is to be noted here that the permissible FAR was 1.20 and the UPSIDC increased the FAR to 2.27 and therefore the purchasable FAR is difference between the said two FAR i.e. $2.27 - 1.20 = 1.07$.

Manoj

In the backdrop of above facts, the Querist UPSIDC seeks my opinion on the following queries:-

1. Whether, the decision of UPSIDC in regard to increasing FAR of Group Housing Plot Nos.HRA14, HRA12A, HRA12B and HRA11 in group housing plots site C (Extension) Phase-II, Surajpur, Gautambudh Nagar from 2.75 to 3.50 and demanding the amount for purchasable FAR of 0.75 from the parties and sanctioning the revised building plan submitted by them is valid and legal?

2.Whether the decision of UPSIDC in regard to increasing FAR of commercial Plot of Multiplex cum-shopping complex and Hotel situated at A2 Surajpur, Gautambudh Nagar from 1.20 to 2.27 and demanding the amount for purchasable FAR of 1.07 from the party and sanctioning the revised building plan submitted by him is valid and legal?

3. Suggestion, if any.

Queries 1 and 2 raise the same question covering the same field and can be clubbed together and answered simultaneously. The factual data covering both the queries is identical and can be answered together. It is an admitted fact that the decision of the State Government under G.O. dated 30.11.2010 was a policy decision taken with a view to bring about uniformity insofar as Building Regulations were concerned and the Querist adopted the same by BoD resolution taken at its meeting held on 20.12.2010. It was at the behest of the allottees that UPSIDC agreed to increase the FAR and the building plans were got sanctioned on the basis of the increased FARs. The Greater Noida Authority by its letter date 14.07.2014 also conveyed how the purchasable FAR will be calculate and demanded from the allottees. By letter dated 24.09.2014 UPSIDC informed M/s. Windsor Techno Park Pvt. Ltd., that it shall be liable to pay for the increased FAR of 1.07, the purchasable value as per the formula set out in the Authority's letter dated 14.07.2014 within 30 days. The same would be the position of all other beneficiaries are concerned to the extent of benefit derived from increase of their FAR is concerned.

For the above reasons, I answer Queries 1 & 2 in the affirmative, i.e. in Favour of the Querist that their action is legal and valid and in conformity with the Authority's letter dated 14.07.2014.

I have nothing more to add as that would only be speculative.

Dated 19th October 2015.

New Delhi

(A.M. AHMADI) ”

उपरोक्त दोनों लीगल परामर्श के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि मा० सेवानिवृत्त न्यायाधीश श्री वी०के० गुप्ता को प्रकरण परामर्श हेतु रेफर करने में प्राधिकरण के तत्समय के अधिकारियों द्वारा प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय दिनांक 20.12.2010 को नहीं बताया गया। अतः यह परामर्श उस समय विद्यमान सही तथ्यों पर आधारित नहीं है।

22- प्रकरण पर प्रस्तुतीकरण के दौरान यह भी अवगत कराया गया कि इसी मुद्दे पर लगभग 04 अन्य प्रोजेक्ट भी लम्बित हैं जिसमें निम्नलिखित विवरण के अनुसार फ्लैट्स की रजिस्ट्री नहीं हो पा रही है। प्रभावित सभी 05 प्रोजेक्ट्स का विवरण निम्नवत् है:-

Manoj

क्र० सं०	औ० क्षेत्र	भूखण्ड सं०	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल	आवंटन की तिथि	मानचित्र स्वीकृति की तिथि	स्वीकृत एफ०ए०आर०	स्वीकृत यूनिट
1	Site-C (Extn)	HRA-11	M/s Ashiana Pramotors	13703.50	17/6/2011	04/05/2012, 19/08/2014	3.46	525
2	Site-C (Extn.)	HRA-12A	M/s Oasis Buildmart	10742.06	12/6/2011	18/05/2013, 27/08/2014	3.50	511
3	Site-C (Extn.)	HRA-12B	M/s Alpine Realtech	10743.44	26/11/2011	23/05/2013, 22/08/2014	3.49	502
4	Site-C (Extn.)	HRA-13	M/S ANSAL HOUSING	21209.08	19/7/1996	19/8/2014	3.50	850
5	Sife-C (Extn.)	HRA-14	M/S Mahalaxmi Buildtech	11586.00	26/11/2011	22/03/2012,13/08/2013 & 23/07/2014	3.49	553
Total								2941

23- उपरोक्त तथ्यों व विवेचना के आधार पर प्रकरण में निहित विभिन्न बिन्दुओं पर तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मांगे गये अनुतोष के सापेक्ष निष्कर्ष व निर्णय निम्नवत है:-


क्र० सं०	निहित बिन्दु/मांगे गये अनुतोष	निष्कर्ष व निर्णय
1.	मै० महालक्ष्मी बिल्डटेक लि० को आवंटित गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-एचआरए-14 सूरजपुर, साईट-सी, विस्तार, क्षेत्रफल 11586 वर्गमी० पर अनुमन्य एफएआर 2.75 माना जायेगा या 3.50 ?	प्राधिकरण के बिल्डिंग प्लान स्वीकृत आदेश दिनांक 23.07.2014, प्राधिकरण की 19वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.12.2010 में लिए गये निर्णय तथा मा० पूर्व मुख्य न्यायाधीश, उच्चतम न्यायालय द्वारा दी गयी राय दिनांक 19.10.2015 के दृष्टिगत स्वीकृत प्रोजेक्ट का एफएआर 3.50 है।
2.	प्रोजेक्ट का सम्पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने के संबंध में।	प्रोजेक्ट द्वारा सम्पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु किये गये आवेदन दिनांक 20.06.2016 के कम में प्रोजेक्ट को सम्पूर्णता प्रमाण पत्र एवं कम्प्लीशन सर्टिफिकेट तत्समय रिजनल आफिसर की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निर्गत किया जाना चाहिए।
3.	समय विस्तारण शुल्क न लिये जाने के संबंध में।	प्रोजेक्ट में भूमि आवंटन दिनांक 26.11.2011 को किया गया है एवं लीजडीड दिनांक 14.01.2012 को हस्ताक्षरित किया गया है। लीजडीड की शर्तों के अनुसार निर्माण के लिए 07 वर्ष की अवधि अनुमन्य है। जबकि प्रोजेक्ट पर निर्माण कार्य आवंटन के 05 वर्ष के अन्दर पूर्ण कर सम्पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु दिनांक 30.06.2016 को आवेदन किया जा चुका है। उक्त आवेदन पर रिजनल आफिसर द्वारा मौके पर सत्यापन के उपरान्त संस्तुति सहित मुख्यालय को अग्रसारित किया गया है अतः निर्माण कार्य समय से पूर्ण होने की वजह से समय विस्तारण शुल्क का औचित्य नहीं बनता है।
4.	26 माह का शून्यकाल प्रदान किये जाने के संबंध में।	चूंकि प्राधिकरण द्वारा कार्य रोकने के निर्देश नहीं हैं और निर्माण अनुमन्य 07 वर्ष की अवधि के अन्दर पूर्ण है अतः शून्यकाल की न तो अनुमन्यता बनती है और न ही इसकी आवश्यकता है।
5.	बकाया देय धनराशि का पुनः निर्धारण किये जाने के संबंध में।	इन प्रकरणों में मा० उच्चतम न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या-940/2017 विक्रम चटर्जी व

Mansaf

		अन्य बनाम भारत सरकार व अन्य का निर्णय लागू नहीं होता है इसलिए इसकी आवश्यकता नहीं है।
6.	प्रोजेक्ट के विरुद्ध टाइम एक्सटेंशन के गलत आगणन व अन्य आधारों पर निर्गत मांग नोटिस को निरस्त किया जाए।	प्रोजेक्ट समय के अन्दर पूर्ण किया गया है अतः इस विषय पर निर्गत नोटिस निरस्त किया जाता है।
7.	प्रोजेक्ट का कम्प्लीशन सर्टिफिकेट निर्गत किया जाए।	प्रोजेक्ट ने स्वीकृत बिल्डिंग प्लान के अनुसार मौके पर निर्माण किया है तथा अनुमन्य समयावधि के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण किया गया है अतः प्रोजेक्ट को कम्प्लीशन सर्टिफिकेट निर्गत किया जाए।

24- उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा तत्समय स्वीकृत 3.5 एफएआर (0.75 परचेजबेल एफएआर के साथ) नियम संगत है तथा बोर्ड के अनुमोदनों से आच्छादित है। अतः प्राधिकरण के आदेश दिनांक 03.08.2022 एवं 06.10.2023 को निरस्त किया जाता है। प्राधिकरण को यह आदेशित किया जाता है कि स्वीकृत बिल्डिंग प्लान जो 3.5 एफएआर के लिए है उसके सापेक्ष किये गये निर्माण व जमा किये गये प्रपत्रों तथा प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा समय-समय पर किये गये मौका मुआयना की रिपोर्टों के आधार पर प्राधिकरण प्रोजेक्ट में ओ.सी./सी.सी. निर्गत करने की कार्यवाही करे ताकि फ्लैट बायर अपनी रजिस्ट्री करा सकें।


25- यद्यपि अन्य औद्योगिक प्राधिकरणों (नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा) की भॉलि यूपीएसआईडीसी/यूपीसीडा में भी एफएआर व अन्य बिन्दुओं को एडाप्ट करने विषयक निर्णय प्राधिकरण की 19वीं बैठक दिनांक 20.12.2010 में लिया जा चुका है। परन्तु इसी बिन्दु पर लम्बित अन्य प्रकरण जिनमें लगभग 3000 फ्लैट्स की रजिस्ट्री रुकी हुई है जिससे लोगों में बड़े पैमाने पर असंतोष है और मौके पर कानून व्यवस्था की स्थिति भी उत्पन्न हो रही है। इसके निराकरण के लिए इन सभी बिन्दुओं को पैरा-22 में वर्णित पाँचों प्रोजेक्ट को ओ0सी0/सी0सी0 निर्गत करने के विषय पर विस्तृत एजेण्डा नोट तैयार कर बोर्ड के समक्ष पूर्व में लिए गए निर्णय को कन्फर्म करने के लिए प्रस्तुत किया जाए। यह बोर्ड बैठक दिनांक 05.11.2023 को अपराह्न 02.00 बजे ग्रेटर नोएडा में आयोजित की जाए।


 22.10.23
 (मनोज कुमार सिंह)
 अवस्थापना एवं औद्योगिक
 विकास आयुक्त।

सख्या - (1)/77-4-23 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एव आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1 मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यूपीसीडा, कानपुर।
- 2 अधिकृत हस्ताक्षरी, मैसर्स महालक्ष्मी बिल्डटैक लि0, 305, निर्मल टॉवर बाराखम्भा रोड, नई दिल्ली-110001
- 3 गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

 (शैलेन्द्र कुमार)
 अनु सचिव।