

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-7092/77-4-23/02 अपील/23
लखनऊ: दिनांक- 21 नवम्बर, 2023

मै0 धन्य प्रमोटर्स प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीयगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 धन्य प्रमोटर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जीएच-01/B, सेक्टर 10 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 14.12.2022 के विरुद्ध दिनांक 23.12.2022 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.10.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 14.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्रीमती आराधना, प्रबन्धक एवं याची संस्था की ओर से श्री मनोज तेवतिया, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था ने अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि दिनांक 30.03.2011 को भूखण्ड संख्या- जीएच-01 का आवंटन किया गया था। इस भूखण्ड में से कुल क्षेत्रफल 12250.70 वर्ग मीटर के भूखण्ड संख्या जीएच-01/B की लीज डीड याची संस्था के पक्ष में दिनांक 19.10.2012 को निष्पादित हुई थी। इस लीज डीड के अनुसार भूखण्ड का कुल मूल्य रू0 14,19,36,610/- था। इस भूखण्ड का भौतिक कब्जा भी याची संस्था को दिनांक 19.10.2012 को उपलब्ध करा दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि नोएडा क्षेत्र में भूमियों के अधिग्रहण से सम्बन्धित मुकदमों का निस्तारण मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा गजराज बनाम उत्तर प्रदेश सरकार के वाद में वर्ष 2011 में किया गया था। तदोपरान्त मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी सावित्री देवी बनाम उत्तर प्रदेश सरकार के वाद में वर्ष 2015 में मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय से सहमति प्रकट की गई थी। भूमि अधिग्रहण के उक्त वाद में मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा कृषकों को अतिरिक्त प्रतिकर की देयता निर्धारित की गई है जो

कि 64.7 प्रतिशत है। मा0 उच्च न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया गया है कि अतिरिक्त प्रतिकर की देयता किस अनुपात में वसूल की जाएगी, का निर्धारण प्राधिकरण स्तर पर किया जाएगा। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की देयता निर्धारित की गई, जिसके सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की गई एवं मा0 न्यायालय द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की देयताओं को किस अनुपात में आवंटियों से वसूल किया जाएगा, पर रोक लगाई गई है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि इस कारणवश परियोजना के अंतर्गत सभी निर्माण गतिविधियाँ भी बन्द हो गई थीं। इसके उपरान्त भारत सरकार की डी-मोनेटाइजेशन नीति आई जिसके कारण रियल स्टेट की परियोजनाओं पर अत्यधिक प्रभाव पड़ा एवं फ्लैट्स का सेल/रिसेल पूरा ही बन्द हो गया। इस कारण से भी परियोजना की वित्तीय स्थिति पर अत्यधिक प्रभाव पड़ा है।

5. इन सबके उपरान्त मार्च 2020 से कोरोना महामारी के कारण पुनः निर्माण कार्य की गतिविधियाँ बन्द हो गई, क्योंकि परियोजना में लगे मजदूर भी अपने घर चले गये थे। कोरोना महामारी के दृष्टिगत रखते हुए कई राज्य सरकारों द्वारा शून्य काल की घोषणा भी की गई है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा नोटिस दिनांक 14.12.2022 जारी कर दी गई है, जो सर्वथा गलत है। इस नोटिस में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत सरकार एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 10.07.2020 का भी संज्ञान नहीं लिया गया है।

7. तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा याचना की गई है कि उसे वर्ष 2011 से वर्ष 2015 तक का शून्यकाल कृषकों के आंदोलन के कारणवश, दिनांक 15.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 तक का शून्य काल कोविड की प्रथम लहर के कारण, दिनांक 01.04.2021 से दिनांक 30.06.2021 का शून्यकाल कोविड की दूसरी लहर के कारण एवं दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 07.11.2022 तक का शून्य काल मा0 सर्वोच्च न्यायालय में लम्बित याचिका के कारण प्रदान किया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की बिल्डर्स भूखण्डों की आवासीय योजना वी.आर.एस. 05/2010-2011 के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच-01, सैक्टर-10, क्षेत्रफल 61,200 (वास्तविक क्षेत्रफल 61288.84 वर्गमीटर)

वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 30.03.2011 को कंसोर्सियम के पक्ष में किया गया था। कंसोर्सियम के सदस्य निम्नानुसार थे-

1.	M/s Mastiff Industries Private Limited	-	Lead Member
2.	M/s Surprise Suppliers Private Limited	-	Relevant Member

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि कंसोर्सियम मैम्बर्स द्वारा पूर्व में प्रेषित अपने पत्र दिनांक 11.05.2011 के माध्यम से मैसर्स हेबे इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के नाम से एस.पी.सी. गठित करते हुए लीजडीड कराने का अनुरोध किया गया था, जिसके क्रम में सक्षम स्तर से अनुमोदन उपरान्त प्राधिकरण द्वारा दिनांक 25.07.2011 को भूखण्ड की लीजडीड निष्पादित कराए जाने हेतु चेकलिस्ट निर्गत की गई। कंसोर्सियम के लीड मैम्बर द्वारा दिनांक 28.09.2012 को पुनः एक प्रार्थना पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया, जिसके अन्तर्गत भूखण्ड संख्या जीएच 01, सैक्टर- -10 क्षेत्रफल 61,200 (वास्तविक क्षेत्रफल 61288.84 वर्गमीटर) वर्गमीटर को निम्नानुसार उप-विभाजित करते हुए लीजडीड कराए जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया-

उप विभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	कंसोर्सियम सदस्य/एस.पी.सी. जिनके नाम लीजडीड निष्पादित हुई
जीएच-01ए, सैक्टर-10	24536.74	M/s. Hebe Infrastructure Pvt. Ltd. (SPC of M/s. Mastiff Industries Pvt. Ltd. & M/s. Surprise Suppliers Pvt. Ltd.)
जीएन-01बी, सैक्टर-10	12250.70	M/s. Dhanya Promoters Pvt. Ltd. (SPC of M/s. Mastiff Industries Pvt. Ltd. & M/s. Surprise Suppliers Pvt. Ltd.)
जीएच-01सी, सैक्टर-10	12250.70	M/s. Jatasya Promoters Pvt. Ltd. (SPC of M/s. Mastiff Industries Pvt. Ltd. & M/s. Surprise Suppliers Pvt. Ltd.)
जीएच-01डी, सैक्टर-10	12250.70	M/s. Nivas Promoters Pvt. Ltd. (SPC of M/s. Mastiff Industries Pvt. Ltd. & M/s. Surprise Suppliers Pvt. Ltd.)

उपरोक्तानुसार भूखण्ड के उप-विभाजन एवं तदनुसार लीजडीड कराए जाने के अनुमोदन उपरान्त उप-विभाजित बिल्डर्स भूखण्ड संख्या जीएच- 01बी सैक्टर 10, क्षेत्रफल 12250.70 वर्ग मीटर की लीजडीड M/s. Dhanya Promoters Pvt. Ltd. के पक्ष में दिनांक 19.10.2012 को निष्पादित करा दी गई तथा दिनांक 19.10. 2012को ही कब्जा प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया। लीजडीड के अनुसार भूखण्ड का प्रीमियम रू० 14,19,36,610/- है।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नौएडा क्षेत्र में काश्तकारों द्वारा भू-अर्जन निरस्तीकरण की याचिकायें मा० उच्च न्यायालय में दायर की गई थीं। इन याचिकाओं को एकजाई करते उच्च न्यायालय की लार्जर बेंच द्वारा सुनवाई की गई एवं समेकित रूप से रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं बनाम उ.प्र. राज्य एवं अन्य में दिनांक 21.10.2011 को आदेशित किया गया कि काश्तकारों को अभी तक मिल चुके प्रतिकर के अतिरिक्त 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर तथा 6 प्रतिशत के स्थान पर 10 प्रतिशत विकसित आबादी भूखण्ड आवंटित किया जाये। मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश में यह भी निर्देश थे कि प्राधिकरण यह निर्णय करेगा कि अतिरिक्त प्रतिकर आदि किस अनुपात में अपने आवंटियों से वसूला जाये। मा० न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.10.2011 का मुख्य अंश निम्नानुसार है:-

"The Petitioners shall be entitled for payment of additional compensation to the extent of same ratio (i.e. 64.7%) as paid for village Patwari in addition to the compensation received by them under 1997 Rules/award which payment shall be ensured by the Authority at an early date. It may be open for Authority to take a decision as to what proportion of additional compensation be asked to be paid by allottees. Those petitioners who have not yet been paid compensation may be paid the compensation as well as additional compensation as ordered above. The payment of additional compensation shall be without any prejudice to right of land owners under section 18 of the Act, if any."

11. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि मा० उच्च न्यायालय के उक्त आदेशों क्रम में प्राधिकरण द्वारा विभिन्न भू-उपयोगों के अंतर्गत तत्समय के आवंटन दर weightage average (area and rate) पर निर्धारित करते हुए प्राधिकरण के कार्यालय संख्या-56704/वित्त/ 2011-12 दिनांक 09.11.2011 माध्यम विभिन्न भू-उपयोगों पर वसूले जाने वाली दर का निर्धारण किया गया, जिसके अंतर्गत बिल्डर्स आवासीय/ग्रुप हाउसिंग योजनाओं में रू० 2015/- प्रति वर्ग मीटर की दर से वसूली किये जाने का प्राविधान किया गया। इसके अतिरिक्त जिन आवंटियों द्वारा मांग-पत्र में निर्धारित अवधि में अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि का भुगतान नहीं किया गया, उनसे 12 प्रतिशत दण्ड ब्याज के साथ वसूली किये जाने का प्राविधान किया गया, जिसके क्रम में याची कम्पनी से अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि की मांग प्राधिकरण के पत्र दिनांक 23.01.2013 एवं दिनांक 25.06.2013 माध्यम से की गई ।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि इसके उपरान्त प्राधिकरण की 114वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में अतिरिक्त प्रतिकर की दर रू0 2015/- प्रति वर्गमीटर के स्थान पर संशोधित दर रू0 1769/- प्रति वर्गमीटर कर दी गई, जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.07.2019 माध्यम से संशोधित दर पर गणना करते हुए संशोधित भुगतान योजना जारी की गई।

13. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या (सिविल) 940/2017 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/ग्रे.नो./कार्यालय-आदेश/2022-23 दिनांक 23.11.2022 के अनुपालन में दिनांक 01.07.2020 से एम.सी.एल.आर. दरों के अनुसार ही गणना कराते हुए याची कम्पनी को प्रीमियम एवं लीजरेंट की धनराशि जमा कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा नोटिस संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/2022/4310 दिनांक 14.12.2022 जारी किया गया है। जहाँ तक कोविड के कारण शून्यकाल दिये जाने का प्रश्न है तो इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि कोविड-19 पैंडेमिक के दृष्टिगत शासन द्वारा जारी शासनादेश दिनांक 02.07.2020 एवं 20.07.2022 के क्रम में प्राधिकरण के कार्यालय आदेश संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/2022/2687 दिनांक 17.08.2022 के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा सभी प्रकार के आवंटियों को कतिपय नियम व शर्तों के अधीन 01 वर्ष निर्माण हेतु निःशुल्क समयवृद्धि प्रदान की गई है, जो याची कम्पनी पर भी लागू होता है।

14. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। यह सही है कि प्राधिकरण क्षेत्र में वर्ष 2011 से वर्ष 2015 तक भूमि अधिग्रहण के कई प्रकरण मा0 उच्च न्यायालय एवं तदोपरान्त मा0 सर्वोच्च न्यायालय में निर्णित हुए थे। भूमि अधिग्रहण में विवाद को देखते हुए प्राधिकरण द्वारा आवंटियों को दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक शून्यकाल का लाभ देते हुए प्रीमियम की किश्तों को 6-6 माह आगे बढ़ाया गया है। वर्तमान प्रकरण में याची संस्था द्वारा यह सिद्ध नहीं किया गया है कि क्या उसको आवंटित भूखण्ड मा0 न्यायालयों के किसी स्थगन आदेश से ग्रस्त था, जिसके कारण उसको अतिरिक्त शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए। चूंकि प्राधिकरण द्वारा संस्थाओं को पूर्व में ही भूमि विवाद के सम्बन्ध में शून्यकाल का लाभ दिया जा चुका है, अतः इस प्रकरण में भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित अन्य किसी शून्यकाल के लाभ को देने का औचित्य नहीं बनता है।

15. जहाँ तक कोविड महामारी के अंतर्गत शून्य काल दिये जाने का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 एवं संख्या 2275/77-4-20-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किये जा चुके हैं। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि इन शासनादेशों का लाभ याची संस्था को उपलब्ध करा दिया गया है। अतः याची संस्था को कोविड काल के शून्य काल का लाभ अनुमन्य नहीं किया जा सकता है।

16. जहाँ तक मा0 सर्वोच्च न्यायालय में लम्बित याचिका के तहत शून्यकाल दिये जाने का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया है कि शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 के अनुसार प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दर आगामी प्रभाव से लागू कर दी गई है एवं इस शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता को भी प्रदान कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में याची संस्था को मा0 सर्वोच्च न्यायालय में लंबित याचिका के तहत शून्य काल का लाभ दिये जाने का कोई अवसर नहीं बनता है।

17. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को शून्य काल का कोई लाभ नहीं दिया जा सकता है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा उपरोक्त समयावधि में निर्माण कार्य कराये गये हैं। पुनरीक्षणकर्ता संस्था को विभिन्न शासनादेशों का लाभ प्राधिकरण द्वारा प्रदान कर दिया गया है।

तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-709110/77-4-23/ 02 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 धन्य प्रमोटर्स प्रा0लि0, ए-19, सेक्टर-63, नोएडा।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव