

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5267/77-4-23/14जीएन/2020
लखनऊ: दिनांक-29 अगस्त, 2023

मै0 लोर्सिया होटल्स प्र0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा

... विपक्षीगण

याची संस्था द्वारा पूर्व में दाखिल की गई पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में इस कार्यालय द्वारा दिनांक 07.10.2020 को आदेश पारित किया था, जिसे मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 21.07.2022 द्वारा निरस्त कर दिया गया एवं यह निर्देश दिये गये हैं कि याची संस्था की पुनरीक्षण याचिका पर पुनः सुनवाई की जाए। इस प्रकरण के सम्बन्ध में मूल पुनरीक्षण याचिका दिनांक 23.08.2019 को प्राधिकरण के आदेश दिनांक 28.02.2019 के द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध दाखिल की गई है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण से पुनः आख्या प्राप्त की गई, जो प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.08.2023 के द्वारा प्राप्त हुई है। इस प्रकरण के सम्बन्ध में सुनवाई बैठक दिनांक 22.08.2023 को आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी एवं श्री नवीन कुमार सिंह, विशेष कार्याधिकारी द्वारा आभासी रूप से एवं संस्था की ओर से प्राणेश गुप्ता अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उसे भूखण्ड संख्या आर-7, सेक्टर बिल्डर्स एरिया, जिसका क्षेत्रफल 8049.12 वर्ग मीटर है, का आवंटन दिनांक 17.02.2003 को किया गया था। यह आवंटन Recreational Club cum Guest House बनाने के लिए किया गया था। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.12.2007 के द्वारा यह स्पष्ट किया गया था कि इस क्लब के संचालन में दैनिक मेम्बरसिप प्रतिबन्धित रहेगी एवं केवल वही सदस्य अनुमन्य होंगे, जिनके पास वार्षिक मेम्बरसिप हो। इस सम्बन्ध में संस्था द्वारा एक एफिडेविट भी प्राधिकरण को दिनांक 11.12.2007 को दे दिया गया था। दोनो पक्षों के मध्य दिनांक 24.03.2008 को लीज डीड रू0 60,36,840/- के प्रीमियम पर निष्पादित हुई। इस भूखण्ड से सम्बन्धित नक्शे का अनुमोदन भी प्राधिकरण द्वारा दिनांक 21.04.2009 को

प्रदान कर दिया गया एवं सभी निर्माण पूर्ण होने पर completion certificate भी दिनांक 21.04.2014 को दे दिया गया। प्राधिकरण द्वारा संस्था के पक्ष में No Dues Certificate भी दिनांक 16.09.2014 को जारी किया जा चुका है। संस्था को अधिभोग प्रमाण पत्र भी दिनांक 19.03.2015 को मिल चुका है।

3. तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा एक कारण बताओ नोटिस दिनांक 02.09.2015 को जारी किया गया, जिसमें यह कहा गया कि निरीक्षण के दौरान ऐसा कोई तथ्य प्रस्तुत नहीं किया, जिससे यह स्पष्ट हो कि इस क्लब का संचालन वार्षिक सदस्यता के आधार पर किया जा रहा है। यह भी कहा गया कि यह प्रतीत होता है कि इसका संचालन क्लब के रूप में न होकर बारात घर के रूप में हो रहा है। इस कारण बताओ नोटिस में जवाब देने के लिए 15 दिन का समय दिया गया था, किन्तु इसके पूर्व ही दिनांक 05.09.2015 को क्लब सील कर दिया गया। सीलिंग के आदेश के विरुद्ध संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका दाखिल की गई, जिसके अनुक्रम में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.09.2016 के द्वारा सील खोलने की कार्यवाही की गई।

4. पुनः दिनांक 16.10.2018 को एक और कारण बताओ नोटिस जारी किया गया, जिसमें यह उल्लिखित किया गया कि संस्था का निरीक्षण पुनः दिनांक 26.09.2018 को किया गया था एवं यह पाया गया कि पूर्व में दिये गये निर्देशों का अनुपालन नहीं हो रहा है एवं लीज डीड की शर्तों के विरुद्ध कार्य किया जा रहा है। इस कारण बताओ नोटिस का जवाब संस्था द्वारा दिनांक 23.10.2018 को दिया गया। इस बात के होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.02.2019 के द्वारा निरस्तीकरण आदेश पारित कर दिया गया है। इस आदेश में मात्र इतना कहा गया है कि कुछ प्रमाण इस तरह के प्राप्त हुए हैं कि भूखण्ड का उपयोग क्लब के रूप में न होकर बारात घर के रूप में हो रहा है, मौके पर एक temporary stage भी बना हुआ पाया गया है, जो कि लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन है।

5. उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसके द्वारा जो साक्ष्य प्रस्तुत किये गये हैं उससे यह स्पष्ट है कि इस परिसर का संचालन क्लब के रूप में किया जा रहा है। उसके द्वारा क्लब के सभी सदस्यों की सूची भी दी गई है, इन सभी सदस्यों ने क्लब की वार्षिक सदस्यता शुल्क जमा करके सदस्यता ले रखी है। संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि उसके द्वारा क्लब में केवल वही कार्यक्रम कराये जाते हैं, जो कि सदस्यों के लिए हैं, बाहरी लोगों के लिए इस संस्था में कोई कार्यक्रम नहीं करवाये जाते हैं। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि

याची संस्था द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष प्रीमियम एवं लीज डीड का भुगतान कर दिया गया है एवं वर्तमान में कोई भुगतान देय नहीं है। प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि दिनांक 26.09.2018 को मा0 आश्वासन समिति के सदस्य एवं प्राधिकरण की टीम द्वारा संस्था का स्थलीय निरीक्षण किया गया, जिसमें स्थल की स्थिति दिनांक 02.09.2015 के स्थलीय निरीक्षण के समय लगभग समान ही पाई गई। स्थल पर प्राधिकरण के निर्देशों का क्रियान्वयन किया जाना परिलक्षित नहीं हुआ। दो वर्ष का समय व्यतीत होने के बाद भी मौके पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ संचालित किये जाने के साक्ष्य विद्यमान थे। प्रस्तावित Recreational Club एवं गेस्ट हाउस बनाने हेतु आवंटित भूखण्ड को बारात घर के रूप में उपयोग किया जा रहा है, वहाँ पर बीच में एक स्टेज भी बना हुआ पाया गया। चूँकि आवंटित भूखण्ड का उपयोग प्राधिकरण की शर्तों के विपरीत है एवं निरीक्षण के दौरान अधिकारियों ने स्वीकार किया गया कि यहाँ पर शादी-विवाह निरन्तर जारी हैं, अतः मा0 आश्वासन समिति ने पुनः यह निर्देश दिया कि इसे तत्काल प्रभाव से सीज कर दिया जाए एवं प्रभावी कार्यवाही नियमानुसार की जाए। मा0 आश्वासन समिति से प्राप्त निर्देशों के क्रम में एवं लीज डीड में उल्लिखित शर्तों का उल्लंघन किये जाने के दृष्टिगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 28.02.2019 को निरस्त किया गया था।

6. इस प्रकरण में निरस्तीकरण की कार्यवाही कारण बताओ नोटिस दिनांक 16.10.2018 के आधर पर की गई थी। इस कारण बताओ नोटिस का सारवान अंश निम्नवत् है:-

“सील खोलने से अब तक 26 माह व्यतीत हो चुके हैं, किन्तु अभी तक संस्था द्वारा भूखण्ड पर प्राधिकरण के निर्देश दिनांक 09.09.2016 के अनुरूप कार्यवाही सुनिश्चित नहीं कराई गई है। यद्यपि आपकी संस्था ने प्राधिकरण से दिनांक 19.03.2015 को क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है, किन्तु दिनांक 26.09.2018 को पुनः प्राधिकरण की टीम द्वारा संस्था के भूखण्ड का स्थलीय निरीक्षण किया गया, जिसमें स्थल पर स्थिति दिनांक 02.09.2016 के स्थलीय निरीक्षण के लगभग समान ही पायी गयी। स्थल पर प्राधिकरण के निर्देशों का क्रियान्वयन किया गया परिलक्षित नहीं हुआ। लीज डीड की शर्तों के अनुसार संस्था को कार्यपूर्ति का पत्र निर्गत होने के छः माह के अन्दर क्रियाशीलता प्रमाण पत्र संस्थागत विभाग से प्राप्त करना था, भी अभी तक प्राप्त नहीं किया गया है।”

7. इस कारण बताओ नोटिस में यह भी कहा गया है कि संस्था द्वारा कार्य पूर्ति की तिथि से 6 माह के भीतर क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं

किया गया है। इस सम्बन्ध में संस्था का यह कहना है कि उसके द्वारा क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए तत्समय ही आवेदन कर दिया गया था, किन्तु अभी तक प्राधिकरण द्वारा न तो क्रियाशीलता प्रमाण पत्र जारी किया गया है न ही उससे अतिरिक्त सूचनाओं की अपेक्षा की गई है, अतः क्रियाशीलता प्रमाण पत्र जारी न किये जाने के सम्बन्ध में संस्था की गलती नहीं मानी जा सकती है। अब प्राधिकरण से यह अपेक्षा की जाती है कि संस्था द्वारा प्रस्तुत क्रियाशीलता के आवेदन पत्र पर शीघ्रातिशीघ्र निर्णय ले।

8. जहाँ तक प्राधिकरण की टीम के स्थलीय निरीक्षण दिनांक 26.09.2018 का प्रश्न है उसके सम्बन्ध में कोई inspection memo पत्रावली पर उपलब्ध नहीं हैं, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि कारण बताओ नोटिस के सम्बन्ध में ऐसे क्या साक्ष्य प्राधिकरण को प्राप्त हुए थे, जिससे यह स्पष्ट हो कि लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन किया गया हो। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या में भी ऐसे किसी inspection memo का जिक्र नहीं किया गया है, न ही ऐसे साक्ष्यों को संलग्न भी किया गया है।

9. संस्था द्वारा वार्षिक सदस्यता के लिए मेम्बर्स की जो सूची प्रस्तुत की गई है उसमें मेम्बर्स के नाम, पता एवं फोन नम्बर भी सम्मिलित हैं। प्राधिकरण द्वारा इन मेम्बर्स के सम्बन्ध में ऐसी कोई जाँच नहीं की गई, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि यह सूची फर्जी है तथा daily membership वाले लोगों की है। चूंकि संस्था द्वारा वार्षिक सदस्यता वाले मेम्बर्स की सूची प्रस्तुत कर दी गई है एवं प्राधिकरण द्वारा इसका कोई प्रतिवाद नहीं किया गया है, अतः इस सूची को गलत मानने का प्रश्न ही नहीं उठता।

10. प्राधिकरण द्वारा अपने कारण बताओ नोटिस में एक temporary stage का जिक्र किया गया है। मात्र temporary stage मौके पर होने से यह निर्णीत नहीं किया जा सकता कि इस परिसर का उपयोग क्लब के रूप में नहीं होता है। संस्था द्वारा एफिडेविट के माध्यम से यह स्वीकार किया गया है कि इस परिसर का उपयोग केवल वार्षिक सदस्यता वाले मेम्बर्स के लिए ही किया जाएगा एवं इसमें बाहरी लोगों के लिए शादी, विवाह इत्यादि के कोई भी कार्यक्रम सम्पादित नहीं किये जाएंगे। पत्रावली पर ऐसा कोई तथ्य उपलब्ध नहीं है, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि इस एफिडेविट का उल्लंघन संस्था द्वारा किया गया है।

11. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण का आदेश दिनांक 28.02.2019 निरस्त किया जाता है। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह इस परिसर का उपयोग याची संस्था को निर्धारित शर्तों के अनुसार अनुमति

प्रदान करने के साथ ही साथ संस्था द्वारा प्रस्तुत क्रियाशीलता प्रमाण पत्र पर भी शीघ्र निर्णय ले।

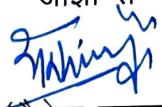
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 52670/7-4-23/14जीएन/20 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. निदेशक, लोर्सिया होटल्स, फ्लैट नं0-372, भूखण्ड संख्या-88, वसुन्धरा एन्क्लेव, मयूर विहार एक्सटेन्शन, नई दिल्ली-110096।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव