

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या- 5043/77-4-23/34 अपील/23**  
**लखनऊ: दिनांक- 22 अगस्त, 2023**

मै0 हैबे इन्फ्रा प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण,  
गौतमबुद्ध नगर

... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 हैबे इन्फ्रा प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या GH-01 A, Sector 10 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.12.2022 के विरुद्ध दिनांक 28.03.2023 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 08.08.2023 के द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 08.08.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा द्वारा आभासी रूप से तथा पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री मनोज कुमार, अधिवक्ता एवं श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या GH-01 A, Sector 10 का आवंटन मै0 मेस्टिफ इन्डस्ट्रीज प्रा0 लि0 एवं मै0 सरप्राईज सप्लायर प्रा0 लि0 के पक्ष में क्षेत्रफल 61200 वर्ग मीटर किया गया था। उपरोक्त कम्पनियों के अनुरोध पर प्लॉट का विभाजन प्राधिकरण द्वारा किया गया है एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में भूखण्ड संख्या GH-01 A का आवंटन स्वीकार किया गया।

3. इस भूखण्ड का मूल क्षेत्रफल 24536.74 वर्ग मीटर था, जिसमें से 23657.31 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की लीज डीड संस्था के पक्ष में निष्पादित की गई। अवशेष क्षेत्रफल 879.43 वर्ग मीटर पर कृषकों का कब्जा था, जो दिनांक 30.11.2017 को हटाया जा सका था। कृषकों का कब्जा होने के कारण संस्था द्वारा दिनांक 28.10.2012 से दिनांक 30.11.2017 तक जीरो पीरियड घोषित करने की मांग की गई है।

4. इसी सम्बन्ध में वर्ष 2011 में कृषकों को अतिरिक्त मुआवजा दिये जाने के कारण अधिगृहित भूमि पर प्राधिकरण की देयताएं बढ़ गईं तथा इस अतिरिक्त देयता को सभी आवंटियों के मध्य विभाजित कर दिया गया। तत्क्रम में दिनांक 25.06.2013 को पुनरीक्षणकर्ता संस्था को रू0 4,76,69,480/- का नोटिस जारी किया गया। यह धनराशि संस्था द्वारा प्रोटेस्ट के साथ प्राधिकरण के खाते में जमा कर दी गई।
5. इसके उपरांत वर्ष 2019 में प्राधिकरण की एक बोर्ड मीटिंग सम्पन्न हुई, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था पर अतिरिक्त प्रतिकर रू0 1760/- प्रति वर्ग मीटर की दर से लिये जाने का निर्णय लिया गया। संस्था का यह अनुरोध है कि अतिरिक्त प्रतिकर से सम्बन्धित समस्त धनराशि संस्था से नहीं ली जानी चाहिए, क्योंकि उसे यह प्लॉट नीलामी से मिला है एवं उसके द्वारा इस प्लॉट पर निर्माण कराकर अन्य आवंटियों के पक्ष में कई फ्लैट आवंटित भी किये जा चुके हैं। यदि उससे अतिरिक्त धनराशि ली जाएगी तो अंतोगत्वा फ्लैट बायर को इस धनराशि का भुगतान करना पड़ेगा।
6. इसके अतिरिक्त कोविड-19 महामारी होने के कारण भी याची संस्था द्वारा जीरो पीरियड देने की मांग की गई है।
7. याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या उपलब्ध कराई गई है, जिसमें यह उल्लिखित किया गया है कि इस भूखण्ड पर याची को कब्जा दिनांक 18.10.2012 को दे दिया गया था। इस भूखण्ड के अंतर्गत तीन टावर्स का निर्माण होना है, जिसमें कुल 1136 यूनिट्स हैं। संस्था द्वारा प्रीमियम के मद में रू0 30.68 करोड़ एवं लीज रेंट के मद में रू0 1.52 करोड़ जमा किये जा चुके हैं। इसके अतिरिक्त दिनांक 31.08.2023 तक प्रीमियम के मद में रू0 23.14 करोड़, लीज रेंट के मद में रू0 2.28 करोड़ तथा समय विस्तारण शुल्क के मद में रू0 2.12 करोड़, कुल देयता रू0 27.56 करोड़ की है।
8. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि प्रथम फेज के कार्य पूर्ति की निर्धारित तिथि 17.10.2016 है, जिसमें कोविड का एक वर्ष का निःशुल्क समय सम्मिलित है तथा सम्पूर्ण परियोजना के कार्य पूर्ति की निर्धारित तिथि 17.10.2020 है। आवंटी द्वारा निर्धारित अवधि में धनराशि जमा नहीं कराई गई है, जिसके फलस्वरूप आवंटी को कई नोटिस भी जारी किये गये हैं तथा एक बार देयताओं का पुर्ननिर्धारण भी किया गया है। जहाँ तक अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि को देने का प्रश्न है तो इसके सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश प्रभावी है। उपरोक्त धनराशियों को सम्मिलित करते हुए आवंटी को भुगतान करने हेतु नोटिस दिनांक 14.12.2022 जारी किया गया है।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह स्पष्ट है कि:-

- i. इस भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 24536.74 वर्ग मीटर में से क्षेत्रफल 23657.31 वर्ग मीटर का कब्जा आवंटी को दिया जा चुका था, जो कि कुल भूमि को 96.4 प्रतिशत होता है। मात्र 879.43 वर्ग मीटर का कब्जा आवंटी संस्था को नहीं दिया जा सका था, क्योंकि उस भूमि पर कृषकों का कब्जा विद्यमान था। चूंकि 96.4 प्रतिशत भूमि का कब्जा आवंटी संस्था को दिया जा चुका था, अतः ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट है कि भूमि पर निर्माण कार्य न कर पाने का कोई कारण विद्यमान नहीं था। आवंटी संस्था द्वारा भी ऐसा कोई अभिलेख नहीं प्रस्तुत किया गया है जिससे यह स्पष्ट हो कि मात्र 3.6 प्रतिशत भूमि पर कब्जा न होने के कारण उसके द्वारा सम्पूर्ण भूमि पर निर्माण कार्य नहीं कराया जा सकता था। ऐसी स्थिति में आवंटी संस्था द्वारा पूर्ण भूमि का जीरो पीरियड देने की मांग करना सर्वथा अनुचित है।
- ii. आवंटी संस्था के पक्ष में 23657.37 वर्ग मीटर की लीज डीड निष्पादित की गई थी, जिसका कुल प्रीमियम रू0 27,40,93,594/- होता है। चूंकि इस जमीन पर आवंटी संस्था को कब्जा दिया जा चुका है, अतः ऐसी भूमि पर जीरो पीरियड दिये जाने का कोई औचित्य नहीं बनता है।
- iii. प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट कर दिया गया है कि अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि लिये जाने के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश प्रभावी है अतः, ऐसी धनराशि की मांग संस्था से नहीं की जा रही है। अतः पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना कि अतिरिक्त प्रतिकर को दिये जाने की नोटिस प्राधिकरण द्वारा जारी की जा रही है, भी गलत साबित होता है।
- iv. जहाँ तक कोविड-19 महामारी का प्रश्न है तो इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 एवं शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 द्वारा आवंटियों को सुविधा उपलब्ध कराई गई है, जो सभी आवंटियों पर समान रूप से प्रभावी है। शासनादेश दिनांक 09.06.2020 द्वारा कोविड 19 महामारी से निपटने के लिए प्राधिकरणों द्वारा ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दरें आगामी प्रभाव से लागू किये जाने का परामर्श दिया गया है एवं शासनादेश दिनांक 20.07.2022 के द्वारा आवंटियों को कोविड-19 महामारी के एक वर्ष की अवधि के लिए निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किये जाने की व्यवस्था की गई है।



- v. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि कोविड-19 महामारी के कारण किसी भी प्रकार का जीरो पीरियड का लाभ आवंटी संस्था को देय नहीं है। अतः, आवंटी संस्था की यह मांग भी खारिज होने योग्य है।
- vi. इससे यह स्पष्ट है कि आवंटी संस्था को किसी भी कारणवश जीरो पीरियड का लाभ अनुमन्य नहीं किया जा सकता है। पुनरीक्षणकर्ता की याचिका खारिज होने योग्य है। प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.12.2022 नियमानुसार है, इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

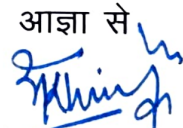
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 5043 77-4-23/34 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 हैबे इन्फास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 सी-227, विवेक विहार दिल्ली-110095।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
  
(शैलेन्द्र कुमार)  
अनु सचिव