

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-4995/77-4-23/अपील 93/22
लखनऊ: दिनांक- 19 अगस्त, 2023

मै0 महागुन रियल स्टेट प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता
बनाम
नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 महागुन रियल स्टेट प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-जीएच-02, सेक्टर 78 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.11.2022 के विरुद्ध दिनांक 02.12.2022 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 31.07.2023 के द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 31.07.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री प्रभाष कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा द्वारा आभासी रूप से तथा याची संस्था की ओर से श्री मनोज तेवतिया, अधिवक्ता एवं श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि उसे प्राधिकरण की स्कीम GH-2010(I) के सम्बन्ध में बिडिंग प्रक्रिया के द्वारा भूखण्ड संख्या-जीएच-02, सेक्टर 78 का आवंटन पत्र दिनांक 08.04.2010 द्वारा किया गया था। यह आवंटन 100000 वर्ग मीटर का था, जिसके सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 18.05.2010 को निष्पादित हुई थी तथा प्लॉट का भौतिक कब्जा भी दिनांक 24.05.2010 को प्राप्त हो गया था।

3. इस भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 205,08,50,369/- था जिसका 10 प्रतिशत तत्काल जमा करना था तथा अवशेष 90 प्रतिशत 11 प्रतिशत ब्याज के साथ 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में दिनांक 07.10.2010 से दिनांक 07.04.2020 के मध्य जमा किया जाना था। इस अवधि में 2 वर्ष की moratorium अवधि भी सम्मिलित है, जिस दौरान प्रीमियम का भुगतान नहीं किया जाना था, मात्र वार्षिक ब्याज का ही भुगतान किया जाना था।

4. आवंटन होने के पश्चात पत्र दिनांक 17.01.2011 एवं दिनांक 10.05.2011 के द्वारा संस्था को स्वीकृतियाँ परियोजना के सम्बन्ध में प्राप्त हो गयीं एवं इस भूखण्ड पर विकास के कार्य प्रारम्भ हुए। नक्शा आदि पास होने के उपरान्त संस्था द्वारा वित्तीय संस्थाओं से लोन लिये गये एवं फ्लैट्स की बुकिंग भी प्रारम्भ की गई।

5. इसी दौरान वर्ष 2013 में कुछ याचिकाएं मा0 NGT के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनांक 14.08.2013 को मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा यह आदेशित किया गया कि ओखला बर्ड सेंचुरी की 10 किमी0 की परिधि के अंदर सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इसी क्रम में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 17.09.2013 को DM/SSP गौतमबुद्ध नगर को भी यह निर्देशित किया गया कि वे उपरोक्त आदेश का अनुपालन सुनिश्चित कराएं।

6. मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश होने के उपरान्त आवंटियों में भ्रम की स्थिति उत्पन्न हो गई एवं कई आवंटियों द्वारा बुकिंग वापस लेकर धनराशि रिफण्ड करने की भी मांग की गई। ऐसा होने पर परियोजना का कैश-फ्लो काफी प्रभावित हुआ।

7. मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेश को संशोधित करते हुए दिनांक 28.10.2013 को यह आदेश दिये गये कि निर्माण जारी रहेंगे, किंतु उन्हें अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया जाएगा। जब तक कि ओखला बर्ड सेंचुरी के सम्बन्ध में पर्यावरण मंत्रालय द्वारा अग्रिम आदेश न दिए जाएं। इसी क्रम में दिनांक 19.08.2015 को अधिसूचना जारी की गई, जिसमें ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्व, पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 100 मीटर की परिधि के अंदर तथा उत्तरी दिशा में 1.27 किमी0 की परिधि को ईको सेंसिटिव जोन घोषित किया गया।

8. उपरोक्त के क्रम में पुनः एक याचिका मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के समक्ष दिनांक 26.08.2015 को प्रस्तुत की गई, जिसमें उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 को चैलेंज किया गया। इस याचिका में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 28.08.2015 को सभी पक्षों को नोटिस जारी कर यह निर्देशित किया गया कि सभी पक्षों द्वारा किये जा रहे कार्य इस याचिका के निर्णय के अधीन होंगे। इसी क्रम में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 04.12.2015 को यह भी निर्देशित किया गया कि आम-जन के संज्ञान में भी इस तथ्य को लाया जाए।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 27.07.2019 से यह याचना की गई कि दिनांक 28.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 की अवधि को जीरो पीरियड घोषित किया जाए, किंतु प्राधिकरण द्वारा उसके इस पत्र का कोई

संज्ञान नहीं लिया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि वर्ष 2020 में कोविड महामारी के कारण भी निर्माण कार्य बाधित रहा है।

10. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय में प्रस्तुत रिट याचिका विक्रम चटर्जी बनाम भारत सरकार में पारित आदेश दिनांक 10.07.2020 के द्वारा यह प्रतिपादित किया गया था कि:-

“We are of the opinion that SBI MCLR rates to be applied uniformly to all the lease holders. Their past dues as well as arrears to be worked out accordingly. In case any adjustment is to be made, let the adjustment to be made accordingly and the current dues also to be worked out at the SBI MCLR rates, which may be fixed. Remaining order is not modified.”

उपरोक्त निर्देशों के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय में पुनर्विचार प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसके क्रम में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 07.11.2022 के द्वारा अपने पूर्व पारित आदेश वापस ले लिए गए। इस बात के होते हुए भी यह स्पष्ट है कि दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 07.11.2022 तक की अवधि में ब्याज दरें क्या लगेंगी, इस पर संशय था। अतः, इस अवधि का ब्याज न लिये जाने की याचना की गई है।

11. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अभी तक कुल ₹0 272,98,87143/- का भुगतान किया जा चुका है, जिसमें प्रीमियम एवं ब्याज दोनों की देयता सम्मिलित है। अंत में उसके द्वारा यह याचना की गई है कि उपरोक्त तथ्यों के आधार पर उसे प्राधिकरण द्वारा जारी डिमाण्ड नोटिस दिनांक 22.11.2022 निरस्त की जाए, उसे दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक का जीरो पीरियड दिया जाए, कोविड महामारी के कारण दिनांक 15.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 एवं दिनांक 01.04.2021 से दिनांक 30.06.2021 तक का जीरो पीरियड दिया जाए एवं मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश से उत्पन्न भ्रम की स्थिति के कारण दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 07.11.2022 तक की अवधि का भी जीरो पीरियड का लाभ दिया जाए।

12. इस सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 31.07.2023 द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है, जिसमें यह कहा गया है कि उक्त भूखण्ड का मानचित्र/साईट प्लान प्राप्त होने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 100000 वर्ग मीटर के स्थान पर 10238.43 वर्ग मीटर हो गया था। इस भूखण्ड का पट्टा-विलेख पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में दिनांक 18.05.2010 को निष्पादित किया गया था। वर्तमान में पुनरीक्षणकर्ता को कुल 2497 यूनिट्स में से 2284 यूनिट्स का

अधिभोग प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड पर मात्र 382 यूनिट्स का पट्टा-प्रलेख निष्पादित होना शेष है।

13. पुनरीक्षणकर्ता पर भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 30.11.2022 तक विभिन्न मदों में रू0 86,62,73,999/- की निम्न धनराशि देय थी:-

(i) किश्त व ब्याज के मद में रू0 74,23,12,781/-

(ii) 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त की धनराशि रू0 10,36,61,218/-

14. जहाँ तक जीरो पीरियड देने का प्रश्न है उस सम्बन्ध में प्राधिकरण की नीति के अनुसार दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक का जीरो पीरियड दिया गया था, क्योंकि इस दौरान निर्माण कार्यों पर मा0 NGT द्वारा रोक लगाई गई थी। अन्य कोई भी जीरो पीरियड का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को नहीं दिया जा सकता है।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। इसके अनुसार निम्न तथ्य स्पष्ट होते हैं:-

- i. इस भूखण्ड का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 08.04.2010 को किया गया था एवं इस पर कब्जा भी संस्था को दिनांक 24.05.2010 को दिया जा चुका है।
- ii. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा 10 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान कर दिया गया था एवं बाकी की धनराशि की किश्तों का निर्धारण कर दिया गया था। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार वर्तमान तक कुल रू0 295,54,79,227/- धनराशि का भुगतान किया जा चुका है एवं विभिन्न मदों में दिनांक 30.11.2022 तक रू0 86,62,73,999/- की धनराशि देय थी।
- iii. यह सर्वमान्य तथ्य है कि मा0 NGT के आदेश के कारण दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक निर्माण कार्य बाधित रहा था, जिसके कारण प्राधिकरण द्वारा इस अवधि को जीरो पीरियड घोषित किया गया था।
- iv. दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि पर दण्ड ब्याज नहीं लगाने का निर्णय प्राधिकरण द्वारा लिया गया है।
- v. यह उल्लेखनीय है कि ओखला बर्ड सेंचुरी के संबंध में मा0 NGT द्वारा पारित आदेश से ओखला बर्ड सेंचुरी से 10 किमी0 की परिधि में आने वाली कुछ परियोजनाएं प्रभावित रही हैं। मा0 NGT के उपरोक्त आदेश का आंशिक प्रभाव दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक रहा

- है। मा0 NGT द्वारा उक्त आदेश ओ0ए0 नं0-158/2013, अमित कुमार बनाम भारत सरकार में पारित किया गया है।
- vi. ओखला बर्ड सेंचुरी का इको सेन्सिटिव जोन दिनांक 19.08.2015 को भारत सरकार द्वारा नोटिफाई किया गया, जिसमें इको सेंसिटिव जोन 100 मीटर से लेकर 1.27 किमी0 की परिधि तक नियत किया गया।
- vii. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहते हुए दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक जीरो पीरियड की मांग की थी कि उसका कार्य इस बीच प्रभावित रहा। संस्था के इन तथ्यों पर विचार करने के लिए प्राधिकरण द्वारा एक उप समिति का गठन किया गया था, जिसके द्वारा संस्था वार प्रस्तुत तथ्यों का परिशीलन किया गया है। उप समिति द्वारा इस बात पर सहमति दी गई थी कि NGT के आदेशों के क्रम में दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक कोई कार्य नहीं किया जा सकता था। इसके उपरांत कतिपय शर्तों के अधीन निर्माण कार्य पर प्रतिबन्ध नहीं था। ऐसी स्थिति में उप समिति द्वारा दिनांक 14.08.2013 से 28.10.2013 तक के जीरो पीरियड की संस्तुति की गई, जो प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा भी मंजूर कर दिया गया है। बोर्ड के इस निर्णय से विचलन करने का वर्तमान में कोई अवसर नहीं बनता है। अतः प्राधिकरण द्वारा संस्था को बोर्ड के निर्णय के अनुसार दिनांक 14.08.2013-28.10.2013 तक का जीरो पीरियड अनुमन्य किया गया है, जो सही है।
- viii. पुनरीक्षणकर्ता संस्था एवं प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत तथ्यों से यह स्पष्ट हो रहा है कि इस भूखण्ड पर सभी टावर्स का निर्माण हो चुका है एवं दिनांक 31.12.2020 को अनुरक्षण हेतु सभी कार्य RWA को स्थानान्तरित भी हो चुके हैं। अतः अब कोई भी निर्माण किया जाना शेष नहीं है।
- ix. शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कोविड 19 महामारी से निपटने के लिए NCR क्षेत्र में तीन औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की समिति द्वारा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों को कम करने की संस्तुति की है। शासनादेश द्वारा यह परामर्श दिया गया कि प्राधिकरणों द्वारा ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दर आगामी प्रभाव से लागू की जाए। इस शासनादेश का लाभ वर्तमान पुनरीक्षणकर्ता को भी प्रदान किया जाना उचित होगा, क्योंकि यह शासनादेश सभी पर समान रूप से प्रभावी है।
- x. यह स्पष्ट है कि कोविड महामारी का प्रकोप समस्त संस्थाओं पर हुआ है। इसके संबंध में शासनादेश संख्या 2275/77-4-20-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 सभी प्राधिकरणों को जारी किया गया था, जिसमें निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। प्राधिकरण इस शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता को देने पर विचार करे।

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि कोविड महामारी के अंतर्गत मात्र समय विस्तारीकरण शुल्क के सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को लाभ दिया जा सकता है, जीरो पीरियड के अंतर्गत लाभ अनुमन्य नहीं हैं।

- xi. विवेचना से यह स्पष्ट है कि कोविड महामारी के कारण शासनादेश संख्या-1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 एवं शासनादेश संख्या- 2275/77-4-20-142एन/08 टीसी दिनांक 20.07.2022 के अंतर्गत लाभ देय होंगे, जिसके अनुसार दिनांक 01.07.2020 से MCLR+1 की ब्याज दर देय होगी तथा दिनांक 22.03.2020 से दिनांक 21.03.2021 तक की अवधि निःशुल्क समय विस्तारीकरण हेतु अनुमन्य होगी। संस्था की जीरो पीरियड देने की मांग उपरोक्त विवेचना के अनुसार उचित नहीं है, अतः खारिज की जाती है।
- xii. उपरोक्तानुसार प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि वह उपरोक्तानुसार विकासकर्ता के देयों का पुनर्निर्धारण कर ले। ऐसे पुनर्निर्धारित देयों में जो धनराशि आगणित की जाती है उसके 25 प्रतिशत की धनराशि 30 दिन के अंदर जमा की जाएगी तथा अवशेष धनराशि 3-3 माह की 2 किश्तों में जमा की जाएगी।

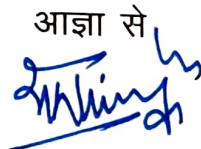
उपरोक्तानुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 4995/77-4-23/अपील 93/22 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. निदेशक, मै0 महागुन रियल स्टेट प्रा0 लि0, ए-19, सेक्टर-63, नोएडा-201301।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव