

उत्तर प्रदेश शासन  
औद्योगिक विकास अनुभाग-4  
संख्या-4314/77-4-2023/38अपील/21  
लखनऊ: दिनांक: 24 जुलाई, 2023

मै0 वायबल वेन्चर प्रा0लि0,

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 वायबल वेन्चर प्रा0लि0 द्वारा ग्रेटर नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या -सी-3ए, सेक्टर-16बी के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.08.2020 के विरुद्ध औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा-41(3) सपठित उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में ग्रेटर नौएडा के पत्र दिनांक 02.02.2022 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 08.07.2023 को सुनवाई की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से उनके प्रतिनिधि श्री संदीप बत्रा एवं श्री के.एस. नेगी भौतिक रूप से तथा ग्रेटर नौएडा की ओर से श्री सतीश कुशवाहा, विशेष कार्याधिकारी भौतिक रूप से तथा श्री आनन्द वर्द्धन, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से उपस्थित हुए।

2. प्रकरण में प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में तथा सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता की ओर से निम्नवत् अभिकथन प्रस्तुत किए गये:-

- (1) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भुगतान के रि-शिड्यूलमेंट हेतु प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र दिनांक 13.02.2020 के निरस्तीकरण किए जाने सम्बन्धी प्राधिकरण के आदेश दिनांक 26.08.2020 को मनमाना एवं अवैध बताते हुए उसके विरुद्ध पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की गयी है।
- (2) ग्रेटर नौएडा द्वारा भूखंडों के आवंटन के लिए प्रकाशन किया गया, जिसके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आवेदन किया गया और उसके बाद उसे सफल बिडर घोषित किया गया। तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता को अपने कंसोर्शियम सदस्य के साथ प्लॉट नंबर सी-3, सेक्टर-16 बी, ग्रेटर नौएडा, क्षेत्रफल 18,000 वर्ग मीटर (11907.00 वर्ग मीटर मैसर्स मार्ट प्रमोटर्स (पी) लिमिटेड और 6993.00 वर्ग मीटर के लिए, मैसर्स वायबल वेन्चर (पी) लिमिटेड के लिए) का आवंटन प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.11.2016 द्वारा किया गया।
- (3) तत्पश्चात् दिनांक 07.06.2017 को कब्जा पत्र जारी किया गया और उसी के अनुसार आवंटित भूमि 6993.00 वर्ग मीटर के लिए दिनांक 09.06.2017 को लीज डीड निष्पादित की गयी।
- (4) प्रारम्भ में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण को रु0 68834937/- का भुगतान किया गया, लेकिन कुछ अपरिहार्य परिस्थितियों के कारण पुनरीक्षणकर्ता बाद की किस्तों को जमा नहीं कर सका।

- (5) इस बीच प्राधिकरण द्वारा एक रि-शेड्यूलमेंट पॉलिसी जारी की गयी, जिसके तहत यह प्रावधान किया गया था कि जो आवंटी शिड्यूल के अनुसार भुगतान जमा करने में असमर्थ थे, वे कुछ शर्तों के साथ रि-शेड्यूलमेंट के लिए आवेदन कर सकते हैं।
- (6) उक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.10.2019 के माध्यम से अवगत कराया गया कि उसके लिए कुछ व्यक्तिगत समस्याओं और प्रतिकूल बाजार स्थितियों के कारण भूमि की लागत के लिए 2272,79,208.00 रुपये पट्टे के किराये की धनराशि रू0 94,00,586.00 के साथ जमा करना संभव नहीं होगा। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी कहा गया कि वह भूखण्ड को बरकरार रखना चाहता है तथा विलम्बित धनराशि को रि-शिड्यूल किए जाने की मांग की गयी।
- (7) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.10.2019 के माध्यम से आगे के पत्राचार के लिए नए पते को अपडेट किए जाने का अनुरोध किया गया।
- (8) इसके बाद पत्र दिनांक 17.01.2020 के माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता द्वारा रू0 10,00,00.00, रू0 90,00,000.00 और रू0 50,00,000.00/-, रू0 80,00,000.00 और रू0 70,00,000.00 की धनराशि जमा की गयी और पुनर्निर्धारण के लिए बकाया राशि के 20 प्रतिशत के रूप में इन भुगतानों पर विचार करने का अनुरोध किया और यह भी पूछा गया कि क्या किसी और राशि को पुनर्निर्धारण नीति के अनुसार बकाया राशि का 20 प्रतिशत पूरा करने के लिए जमा करने की आवश्यकता है।
- (9) इसके पश्चात् प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के पत्र दिनांक 17.01.2020 के संदर्भ में अपने पत्र दिनांक 22.01.2020 द्वारा कतिपय प्रपत्र रि-शिड्यूलमेंट आवेदन पर विचार हेतु मांगे गए।
- (10) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनः दिनांक 03.02.2020 को एक पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसमें इन भुगतानों को पुनर्निर्धारण के लिए बकाया राशि के 20 प्रतिशत के अन्तर्गत विचार किए जाने का अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 13.02.2020 के माध्यम से वार्षिक लीज रेंट के भुगतान, जल बिल का भुगतान, प्लॉट को लेकर कंस्ट्रक्शन के संबंध में हलफनामा, रेरा के दिशा-निर्देशों के अनुसार खोले जाने वाले एस्करो खाते का विवरण और इसके लिए समझौता और भूखण्ड के मानचित्र स्वीकृति की प्रति मांगी गयी।
- (11) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवगत कराया गया कि रेरा में परियोजना का पंजीकरण करते समय अनजाने में हुई गलती के कारण प्रवर्तक का नाम 'वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड' के स्थान पर 'फ्लोरल रियलकॉम प्राइवेट लिमिटेड' हो गया था, जिसके कारण एस्करो खाता नहीं खोला जा सका, जिसके लिए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 01.02.2020 के माध्यम से इसे सुधारने का अनुरोध रेरा प्राधिकरण से किया गया।

- (12) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 10.02.2020 के माध्यम से प्राधिकरण से सम्पर्क कर रेरा के दिशा-निर्देशों के अनुसार खोले जाने वाले एस्क्रो खाते का विवरण प्रस्तुत करने के लिए कुछ समय देने का अनुरोध किया गया।
- (13) प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 06.10.2020 को एक डिफॉल्टर नोटिस जारी किया गया जो 14.10.2020 को प्राप्त हुआ था, जिसमें यह सूचित किया गया कि उन्होंने 13.02.2020 के पत्र के क्रम में आवश्यक दस्तावेजों/कागजात/जानकारी प्रस्तुत न करने के आधार पर पत्र दिनांक 26.08.2020 के माध्यम से रि-शिड्यूलमेंट के लिए प्रस्तुत आवेदन दिनांक 03.02.2020 को अस्वीकार कर दिया गया है। पत्र दिनांक 06.10.2020 में यह भी अवगत कराया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा लीज डीड के अनुसार देय धनराशि का भुगतान न किए जाने के कारण लीज डीड का उल्लंघन किया गया है, साथ ही पूरी राशि 15 दिन के भीतर जमा करने का निर्देश दिया गया, अन्यथा की स्थिति में यह समझा जाएगा कि पुनरीक्षणकर्ता परियोजना के प्रति गम्भीर नहीं है तथा नियमानुसार भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।
- (14) पुनरीक्षणकर्ता को डिफॉल्टर नोटिस दिनांक 06.10.2020 के क्रम में दिनांक 26.08.2020 के आदेश के बारे में पता चला। उक्त पत्र दिनांक 22.12.2021 तक कभी भी पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दिया गया है। उक्त पत्र दिनांक 22.12.2022 को ही पुनरीक्षणकर्ता को भेजा गया।
- (15) कुछ समय पश्चात् पूछे जाने पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 26.08.2020 का पत्र उपलब्ध कराया गया। उक्त पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि यह पत्र पुनरीक्षणकर्ता के पुराने पते पर संबोधित किया गया था, जबकि दिनांक 31.10.2019 के पत्र के माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भविष्य के पत्राचार के लिए नया पता अपडेट करने के लिए प्राधिकरण को स्पष्ट रूप से सूचित किया गया था, लेकिन प्राधिकरण द्वारा कथित रूप से कंपनी के पुराने पते पर उक्त पत्र भेजने का विकल्प चुना गया।
- (16) उक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 16 अक्टूबर, 2020 के माध्यम से डिफॉल्टर नोटिस का जवाब प्रस्तुत किया गया और भुगतान विवरण के साथ सभी विवरण भी प्रस्तुत किए गए। यह भी अवगत कराया गया कि पुनरीक्षणकर्ता से वार्षिक लीज रेंट के सापेक्ष रू0 90,01,556.00/- की धनराशि जमा करने को कहा गया, जिसके सापेक्ष रू0 50,00,000/- का चालान दिनांक 24.02.2020 के माध्यम से पहले ही जमा कर दिया गया था और शेष रू0 40,01,556/- का भुगतान प्रक्रियाधीन है और इसका भुगतान 30 दिनों के भीतर कर दिया जाएगा, परन्तु कोविड-19 के प्रभाव के कारण पुनरीक्षणकर्ता उक्त शेष राशि जमा करने में असमर्थ था। उक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनः रि-शिड्यूलमेंट की मांग की गयी।
- (17) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह स्पष्ट रूप से प्रस्तुत किया गया है कि कोविड-19 के प्रभाव के कारण पूरा देश लॉकडाउन का सामना कर रहा था और इसलिए नियत अवधि में रू0 40,01,556/- जमा नहीं

- किये जा सकें और उसके बाद पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 02.02.2021 को रू0 52,20,000/- दिनांक 29.10.2021 को रू0 10,000.00/- जमा किए गए। पुनरीक्षणकर्ता ने कोविड-19 के प्रभाव के बावजूद और बाजार की स्थिति को देखते हुए लगातार राशि जमा की है।
- (18) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 16.10.2020 को प्रस्तुत आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है, लेकिन प्राधिकरण ने पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 28 दिसंबर, 2020 को एक पूर्व निरस्तीकरण नोटिस जारी किया, जिसमें कहा गया कि वे रि-शिड्यूलमेंट के लिए आवेदन को पहले ही निरस्त कर चुके हैं तथा बकाया और पट्टे का किराए का भुगतान किया जाए, अन्यथा लीज डीड निरस्त कर दी जाएगी।
- (19) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 12.01.2021 तथा पत्र दिनांक 05.02.2021 द्वारा भुगतान के रि-शिड्यूलमेंट के लिए प्राधिकरण से अनुरोध किया गया तथा अवगत कराया कि पुनरीक्षणकर्ता ने प्राधिकरण द्वारा मांगी गई धनराशि पहले ही जमा कर दी है और यह भी अवगत कराया कि दिनांक 16.10.2020 के पत्र के माध्यम से सभी आवश्यक जानकारी दे दी गई है।
- (20) प्राधिकरण द्वारा दिनांक 19.02.2021 के माध्यम से कंपनी के एस्करो खाता खोलने के लिए एक नोटिस जारी किया गया। केवल प्रवर्तकों के विवरण का गलत उल्लेख करने के कारण कंपनी का एस्करो खाता नहीं खुल सका। हालांकि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस संबंध में रेरा से सुधार के लिए प्रयास किया जा रहा था। इस बीच पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आईडीएफसी फर्स्ट बैंक में एस्करो अकाउंट खोलते हुए दिनांक 27.05.2021 के पत्र के माध्यम से प्राधिकरण को एस्करो खाता खोलने के बारे में सूचित किया गया।
- (21) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 06.08.2021 के माध्यम से रियल एस्टेट उद्योग के कोविड-19 महामारी के कारण वित्तीय संकट से गुजरने के दृष्टिगत रि-शेड्यूलमेंट का अनुरोध किया गया।
- (22) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा रिट याचिका (सिविल) संख्या-940/2017 बिक्रम चटर्जी व अन्य बनाम भारत संघ व अन्य में दिनांक 10.06.2020 को एक आदेश पारित किया, जिसमें उच्चतम न्यायालय ने रियल एस्टेट डेवलपर्स को राहत प्रदान की थी, जिसमें रियल एस्टेट क्षेत्र में मंदा के कारण रियल एस्टेट डेवलपर्स को 8 प्रतिशत रियायत दर दी गई थी। उक्त आदेश कम में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 10.07.2020 और 25.08.2020 को आदेश पारित करते हुए बकाया राशि के पुनर्निर्धारण के संबंध यह स्पष्ट किया गया।
- (23) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 10.07.2020 को पारित आदेश के अनुसार देय राशि की गणना करने के लिए दिनांक 18.08.2021 के पत्र के माध्यम से अनुरोध किया और पूर्व पत्रों के अनुसार देय राशि के पुनः निर्धारण के लिए भी प्रार्थना की, किन्तु प्राधिकरण द्वारा दिनांक 16.12.2021 को सभी बकायादारों को

- पत्र प्रेषित करते हुए बकाया राशि का भुगतान 15 दिन में किए जाने हेतु प्री-कैसिलेशन नोटिस दिया गया।
- (24) उपर्युक्त तथ्यों के आधार पर देय धनराशि के पुनर्निर्धारण संबंधी प्रस्तुत प्रत्यावेदन के संबंध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.08.2020 निरस्त किए जाने तथा बकाया राशि का पुनर्निर्धारण करते हुए परियोजना को पूर्ण किए जाने हेतु समय विस्तरण प्रदान किए जाने के संबंध में अनुरोध किया गया है।
- (25) उक्त के अतिरिक्त पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सुनवाई के समय प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में रू0 80,00,00,000/- (रू0 अस्सी करोड़) का वित्त पोषण के कमिटेमेट विषयक स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया द्वारा निर्गत दिनांक 07.07.2023 का पत्र प्रस्तुत करते हुए परमिशन टू मार्टगेज की अनुमति मांगी गयी। उक्त अनुमति प्राप्त होने पर एक वर्ष में पूर्ण बकाये के भुगतान की बात कही गयी।
3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में ग्रेटर नौएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए:-
- ग्रेटर नौएडा द्वारा कंसोर्शियम के माध्यम से वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या:-3, सैक्टर-16B क्षेत्रफल 18900 वर्ग मीटर का आवंटन मैसर्स मार्ट बिल्डर्स प्रा०लि० (लीड मेम्बर) तथा अन्य 5 रिलिवेन्ट मेम्बर्स के पक्ष में दिनांक 04.11.2016 को किया गया। कंसोर्शियम द्वारा भूखण्ड का उप-विभाजन किये जाने के पश्चात M/s. Viable Venture Pvt. Ltd. के पक्ष में वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-C-3A, सैक्टर-16B क्षेत्रफल 6916.78 वर्ग मीटर आवंटित/ उप-विभाजित किया गया, जिसकी लीजडीड दिनांक 07.06.2017 को निष्पादित हुयी। आवंटी को आवंटन/लीजडीड की शर्तों के अनुरूप भूखण्ड के प्रीमियम एवं वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष देय किशतों का भुगतान निर्धारित तिथियों में किया जाना था। उक्त भूखण्ड के प्रीमियम के मद में अतिदेय धनराशि रू. 22,72,79,208/- तथा वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष रू. 94,00,586/- जमा कराने हेतु आवंटी को डिफॉल्टर नोटिस दिनांक 04.10.2019 प्रेषित किया गया था। तत्क्रम आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 09.10.2019, 31.10.2019, 13.11.2019, 31.10.2019, 31.12.2019 तथा 17.01.2019 के माध्यम से रि-शिड्यूलमेंट हेतु अनुरोध किया गया तथा रि-शिड्यूलमेंट हेतु क्रमशः रू0 10,00,000/-, 90,00,000/-, 50,00,000/-, 80,00,000/-, 70,00,000/- (कुल रू0 3,00,00,000/-) की धनराशि जमा कराकर चालानों की छायाप्रति प्रेषित की गयी। आवंटी के अनुरोध के क्रम में वाणिज्यिक विभाग के पत्र दिनांक 22.01.2020 के माध्यम से आवंटी को अवगत कराया गया था कि प्राधिकरण की 116वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29.11.2019 में अनुमोदित रि-शिड्यूलमेंट की नीति प्राधिकरण के कार्यालय-आदेश दिनांक 17.12.2019 अनुसार आवेदन करने की तिथि 31.03.2020 अनुमन्य है। अतः उनके द्वारा रि-शिड्यूलमेंट नीति के अंतर्गत आवेदन करने हेतु निम्न प्रपत्र वांछित हैं:-
  - स्थल पर निर्माण कार्य कर रहे या कार्य करने का शपथ-पत्र प्रस्तुत करें।

- वर्तमान तक का वाटर बिल एवं वार्षिक लीजरेंट जमा कराकर बैंक चालान की प्रति प्रस्तुत करें।
- रेरा से सम्बद्ध खाते में प्राधिकरण को भी एस्करो एग्रीमेंट के नियम एवं शर्तों के अनुसार एस्करो एकाउन्ट खोले जाने हेतु एग्रीमेंट प्रस्तुत करें।
- भूखण्ड की कुल अतिदेयता के सापेक्ष अनुमानित 20 प्रतिशत धनराशि जमा कराते हुए जमा बैंक चालान की छायाप्रति रि-शिड्यूलमेंट आवेदन के साथ प्रस्तुत करें।
- भूखण्ड के मानचित्र स्वीकृति की प्रति प्रस्तुत करें।

आवंटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 03.02.2020 के माध्यम से रि-शिड्यूलमेंट हेतु आवेदन किया गया एवं भूखण्ड के सापेक्ष तत्समय तक की अनुमानित अतिदेयता की 20 प्रतिशत धनराशि रू0 4,76,15,719/- जमा कराकर चालानों की छायाप्रति उपलब्ध करायी गयी। परन्तु वार्षिक लीजरेंट की धनराशि रू0 90,01,556/- का भुगतान नहीं किया गया एवं रि-शिड्यूलमेंट हेतु वांछित अन्य प्रपत्र तत्समय उपलब्ध नहीं कराये गये। जिसके कारण आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.02.2020 के द्वारा रि-शिड्यूलमेंट हेतु निर्धारित वांछित प्रपत्र/धनराशि जमा कराये जाने हेतु सूचित किया गया था। आवंटी के द्वारा रि-शिड्यूलमेंट हेतु वांछित प्रपत्र/धनराशि जमा न कराये जाने के कारण सक्षम अधिकारी के अनुमोदन उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.08.2020 के द्वारा रि-शिड्यूलमेंट आवेदन को निरस्त कर दिया गया तथा भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि अति शीघ्र जमा कराने हेतु सूचित किया गया।

- आवंटी कम्पनी को आवंटन निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 28 दिसम्बर, 2020 प्रेषित किया गया, जिसमें भूखण्ड के प्रीमियम सापेक्ष दिनांक 10.01.2021 तक अतिदेय धनराशि रू0 27,88,01,881/- तथा वार्षिक लीजरेंट के मद में रू0 91,49,654/- की बकाया अतिदेयता जमा कराने हेतु सूचित किया गया। प्राधिकरण की देयताओं का भुगतान सुनिश्चित किये जाने हेतु याची कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.02.2021 के माध्यम से एस्करो खाता खोलने हेतु सूचित किया गया। याची कम्पनी को हरताक्षरित एस्करो एग्रीमेंट की प्रति संलग्न करते हुए संबंधित बैंक कंफर्मेशन लेटर उपलब्ध कराने हेतु प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.08.2021 के माध्यम से सूचित किया गया। इसके उपरान्त देयताओं का भुगतान न करके याची कम्पनी द्वारा पूर्व पत्रों का उल्लेख करते हुए बार-बार रि-शिड्यूलमेंट हेतु अनुरोध किया जाता रहा, जोकि नियमों के अनुरूप नहीं था।
- याची कम्पनी को आवंटन निरस्तीकरण पूर्व अंतिम नोटिस दिनांक 16.12.2021 के द्वारा सूचित किया गया कि पत्र जारी होने की तिथि से 10 दिनों के अन्दर प्रत्येक दशा में प्राधिकरण की बकाया देय धनराशि रू0 40,65,50,606/- का भुगतान ब्याज सहित किया जाना सुनिश्चित करें, यदि उनके द्वारा निर्धारित अवधि में अतिदेय धनराशि जमा नहीं करायी जाती है, तो यह समझा जायेगा कि वह प्राधिकरण की देयता के भुगतान हेतु एवं परियोजना के क्रियान्वयन के प्रति गम्भीर नहीं है तथा उनके विरुद्ध भूखण्ड का आवंटन निरस्तीकरण करने की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी, जिसका

दायित्व आवंटी की कम्पनी का होगा। इसके बावजूद भी आवंटी के द्वारा बकाया देयता का भुगतान नहीं किया गया है।

- याची कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की देयताओं का भुगतान नहीं किया जा रहा है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा आम्रपाली बिल्डर्स के अन्तर्गत योजित रिट याचिका में अपने आदेश के अन्तर्गत प्राधिकरण के बड़े बकाएदारों से धनराशि की वसूली न किए जाने पर प्राधिकरण के अधिकारियों/कर्मचारियों के विरुद्ध कठोर टिप्पणी की गई है। प्राधिकरण द्वारा आवंटी की कम्पनी को समय-समय पर पर्याप्त अवसर प्राधिकरण की देयता सुनिश्चित किए जाने हेतु प्रदान किए जा चुके हैं, परन्तु आवंटी के द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देय धनराशि का भुगतान प्राधिकरण को नहीं किया गया है। जोकि आवंटन/पट्टा प्रलेख/योजना के ब्रोशर की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है तथा ऐसा प्रतीत होता है कि आवंटी कम्पनी प्राधिकरण की देयता सुनिश्चित किए जाने के लिए कदापि गम्भीर नहीं है।

4. उभय पक्षों की विस्तृत सुनवाई तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत किए गये तथ्यों तथा प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत किए गये तथ्यों पर सम्यक विचारोपरान्त निम्नवत् स्थिति परिलक्षित होती है।

(i) मै0 वायबल वेन्चर प्रा0लि0 को 6916.78 वर्ग मीटर भूमि की लीज डीड दिनांक 07.06.2017 को निष्पादित किया गया। उपरोक्त भूखण्ड वाणिज्यिक है। आवंटी द्वारा देयकों के भुगतान के लिए रिशिड्यूलमेंट की मांग की गयी, जिसे प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 26.08.2020 द्वारा निरस्त कर दिया गया। प्राधिकरण का उपरोक्त आदेश दिनांक 26.08.2020 एक स्पीकिंग आदेश नहीं है तथा कृष्टिक है।

(ii) निर्धारित वांछित प्रपत्र/धनराशि जमा न करने के कारण रिशिड्यूलमेंट के आवेदन को निरस्त करने की बात कही गयी है, परन्तु प्राधिकरण ने अपने रिपोर्ट में यह माना है कि आवंटी ने दिनांक 03.02.2020 के माध्यम से रिशिड्यूलमेंट हेतु आवेदन किया और तत्समय की अनुमानित अतिदेयता की 20 प्रतिशत धनराशि रूपये 4,76,15,719.00 जमा कराकर चालानों की छायाप्रति उपलब्ध करायी गयी। रिवीजनकर्ता द्वारा लगभग रूपये 6.88 करोड़ का भुगतान प्राधिकरण को किया गया है। रिवीजनकर्ता द्वारा एनुअल लीज रेंट की वांछित धनराशि रू0 90,01,556.00 के सापेक्ष रू0 50.00 लाख की धनराशि दिनांक 24.02.2020 को जमा की तथा शेष धनराशि रू0 40,01,556.00 जमा करने का प्रयास किया जा रहा था। जो कोविड-19 से उत्पन्न परिस्थितियों की वजह से समय से नहीं कर पाया। इसके उपरान्त आवंटी ने रू0 52.20 लाख दिनांक 02.02.2021 को तथा रू0 10.00 लाख दिनांक 29.10.2021 को पुनः जमा किया।

(iii) उपरोक्त परिस्थितियों से यह स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा प्राधिकरण के ड्यूज के भुगतान का प्रयास किया जाता रहा और अतिदेयों के भुगतान के लिए रि-शिड्यूलमेंट की मांग की गयी।

(iv) उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा रि-शिड्यूलमेंट के अनुरोध को अस्वीकार करते हुए पारित आदेश दिनांक 24.08.2020 निम्न शर्तों के अधीन निरस्त किया जाता है:-

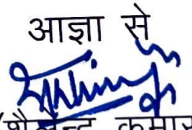
- (a) कुल देयकों लगभग रू0 54.00 करोड़ के 10 प्रतिशत के बराबर की धनराशि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस आदेश की तिथि से 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण में जमा किया जायेगा।
- (b) प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को परमिशन टू मार्गेज उपरोक्त 10 प्रतिशत की धनराशि जमा करने के उपरान्त दी जाएगी। ताकि पुनरीक्षणकर्ता वित्तीय संस्थाओं से धनराशि प्राप्त कर प्राधिकरण के देयकों का भुगतान कर सके तथा अपनी परियोजना को पूरा कर सके।
- (c) पुनरीक्षणकर्ता ने परमिशन टू मार्टगेज मिलने की स्थिति में 01 वर्ष के अन्दर पूर्ण देयकों के भुगतान की प्रतिबद्धता व्यक्त की है।
- (d) उपरोक्त रूपया 5.4 करोड़ की धनराशि जमा करने के 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण द्वारा परमिशन टू मार्टगेज निर्गत किया जाएगा और उसके 01 वर्ष के अन्दर 02 छमाही किश्तों में प्राधिकरण के सम्पूर्ण देयकों का भुगतान पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सुनिश्चित किया जाएगा। उपरोक्त आदेशों के क्रम में पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

मनोज कुमार सिंह  
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास  
आयुक्त।

संख्या:- 4314 (1)/77-4-23तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. मै0 वायबल वेन्चर प्रा0लि0, 647, वेस्ट गुरु अंगद नगर, लक्ष्मीनगर, दिल्ली-110091
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
  
(शैलेंद्र कुमार)  
अनु सचिव।