

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-785/77-4-24/33 अपील/23
लखनऊ: दिनांक- 05 फरवरी, 2024

मै0 महागुन रियल स्टेट प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 महागुन रियल स्टेट प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-सी-02, सेक्टर 16-बी के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 14.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 04.04.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.07.2023 एवं दिनांक 02.01.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 01.12.2023 एवं दिनांक 04.01.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। दिनांक 04.01.2024 को आयोजित सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री आशुतोष कुमार द्विवेदी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा द्वारा आभासी रूप से तथा याची संस्था की ओर से श्री अमित जैन, निदेशक एवं श्री मनोज कुमार तेवतिया, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 14.10.2015 को क्षेत्रफल 18694 वर्गमीटर का किया गया था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में दिनांक 30.03.2016 को लीज डीड निष्पादित की गई, जिसके अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 1,14,25,02,504/- जिसके 20 प्रतिशत का भुगतान तत्समय करना था तथा अवशेष धनराशि का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 12 प्रतिशत की ब्याज दर से पेमेन्ट प्लान के अनुसार दिनांक 14.02.2024 तक किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में दिनांक 30.03.2016 को कब्जा प्रमाण पत्र भी प्राधिकरण द्वारा दे दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में बिल्डिंग प्लान दिनांक 31.05.2018 को

अनुमोदित किया गया। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि आर्थिक मंदी के कारण उसके द्वारा पेमेंट प्लान के अनुसार भुगतान नहीं किया जा सका था, फलस्वरूप उसके द्वारा दिनांक 15.02.2018 को अपने देयकों को रि-शिड्यूल करने की मांग की गई। इसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.03.2018 द्वारा यह सूचित किया गया कि देयकों को रि-शिड्यूल किया जा सकता है यदि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा रू0 7,24,42,262/- जमा कर दिया जाए।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनः उसके द्वारा रि-शिड्यूलमेंट का आवेदन दिनांक 28.08.2019 को दिया गया जिसके साथ उसके द्वारा रू0 5,20,00,000 एवं रू0 4,50,000/- जमा कर दिये गये हैं।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनः एक रि-शिड्यूलमेंट का आवेदन दिनांक 10.12.2019 को दिया गया जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.12.2019 के द्वारा अतिरिक्त धनराशि रू0 10,10,59,878/- की मांग की गई। इस मांग के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.01.2020 द्वारा प्राधिकरण से यह निवेदन किया गया कि उसे अतिरिक्त धनराशि जमा करने के लिए 30 दिन का समय दिया जाए।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसके उपरान्त कोविड महामारी का दौर शुरू हो गया जिसके कारण धनराशि का प्रबन्ध नहीं हो सका एवं व्यापारिक गतिविधियों पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है। इसकी वजह से पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भी आर्थिक नुकसान उठाना पड़ा है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कोविड महामारी के बावजूद प्राधिकरण द्वारा देयकों को रि-शिड्यूल करने का आवेदन निरस्त कर दिया गया एवं प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.06.2020 के द्वारा यह सूचित किया गया कि अतिदेय धनराशि तत्काल जमा की जाए।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 06.10.2020 को संस्था द्वारा प्राधिकरण को यह सूचित किया गया कि वह मा0 सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा रिट याचिका संख्या 940/2017 में पारित आदेशों के क्रम में धनराशि जमा करने को तैयार है। इस पत्र के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 06.10.2020 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में एक डिफाल्टर नोटिस जारी कर प्रीमियम के मद में रू0 81,87,56,647/- तथा लीज रेन्ट के मद में रू0 2,98,91,790/- की मांग की गई। इस डिफाल्टर नोटिस का प्रतिउत्तर संस्था द्वारा दिनांक 23.10.2020 को दिया गया जिसके अंतर्गत यह सूचित किया गया कि वह पूर्व में जारी किये गये मांग पत्र दिनांक

10.12.2019 के क्रम में धनराशि जमा करने को तैयार है एवं तदनुसार उसके देयकों को रि-शिड्यूल कर दिया जाए। इस प्रत्यावेदन को नजरंदाज करते हुए प्राधिकरण द्वारा पुनः एक डिफाल्टर नोटिस दिनांक 22.01.2021 को जारी कर दिया गया। इसके प्रतिउत्तर में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पुनः दिनांक 06.07.2021 को पत्र प्रेषित किया गया जिसमें उसके द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.10.2020 में की गई बातें दोहराई गई हैं।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त प्रत्यावेदन के बावजूद प्राधिकरण द्वारा लीज डीड दिनांक 29.03.2022 को निरस्त कर दी गई है। याची संस्था द्वारा यह कहा गया है कि उसे principles of natural justice का उल्लंघन कर अपनी बात कहने का अवसर ही नहीं दिया गया है। इस प्रकरण में समस्त देयकों का भुगतान दिनांक 14.02.2024 तक किया जाना था, किन्तु इस दिनांक से पहले ही लीज डीड निरस्त कर दी गई है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 06.05.2022 को उसके द्वारा यह पेशकश की गई कि वह धनराशि रू0 15 करोड़ तत्काल जमा करने को तैयार है तथा रू0 20 करोड़, 30 दिन के अंदर जमा कर दिये जाएंगे। प्राधिकरण द्वारा इस पत्र पर कोई विचार न कर दिनांक 03.08.2022 को एक अन्य पत्र जारी किया जिसमें प्राधिकरण द्वारा पुर्नस्थापना शुल्क के रूप में 12,15,11,000/-, प्रीमियम के मद में रू0 1,39,81,20,862/- एवं लीज रेंट के मद में रू0 6,16,54,883/- की मांग की गई है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश एवं उपरोक्त मांग पत्र के विरुद्ध उसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचका संख्या 28801/2022 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 31.10.2022 को आदेश पारित किये गये हैं एवं प्राधिकरण से पुनः स्पीकिंग आर्डर पारित करने के निर्देश निर्गत किये गये हैं। मा0 न्यायालय के इस आदेश के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.03.2023 के द्वारा पुनः पुर्नस्थापना शुल्क के रूप में रू0 12,15,11,000/-, प्रीमियम के मद में रू0 1,52,42,31,067/- एवं लीज रेंट के मद में रू0 6,62,62,736/- की मांग की गई है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आदेश दिनांक 14.03.2023 पारित करने के पूर्व उसे अपनी बात रखने का अवसर नहीं दिया गया है। यह भी अवगत कराया गया है कि धनराशि की देयता इसलिए उत्पन्न हुई क्योंकि कोविड महामारी के कारण आर्थिक गतिविधियों पर अत्यधिक प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है, जिससे सभी संस्थाओं के सामने आर्थिक संकट उत्पन्न हो गया है।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस परियोजना में 259 third party rights भी सृजित हो चुके हैं तथा यदि परियोजना को निरस्त किया जाएगा, तो इन आवंटियों पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस परियोजना पर ₹0 135 करोड़ का निवेश कर लिया गया है एवं 60 प्रतिशत से अधिक परियोजना पर निर्माण कार्य पूरा हो चुका है।

14. अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड उसके पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए, मांग पत्र दिनांक 14.03.2023 निरस्त किया जाए, कोविड 19 महामारी की अवधि का जीरो पीरियड दिया जाए तथा 3 साल का समय विस्तारण परियोजना पूर्ण करने हेतु प्रदान किया जाए।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा आवंटित भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 29.03.2016 को निष्पादित कराते हुए प्राधिकरण से भूखण्ड का कब्जा प्राप्त किया गया। याची कम्पनी के द्वारा भूखण्ड के कुल प्रीमियम रु 114,25,02,504/- के सापेक्ष 20 प्रतिशत रु0 23,10,18,480/- आवंटन राशि का भुगतान किया गया एवं अवशेष 80 प्रतिशत धनराशि रु. 92,40,73,920/- का भुगतान 16 छमाही किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज सहित करना था।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देय किश्तों का निर्धारित तिथियों पर भुगतान नहीं किए जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि जमा कराने हेतु आवंटी को दिनांक 09.08.2019 को डिफॉल्टर नोटिस प्रेषित किया गया था परन्तु उनके द्वारा प्राधिकरण के नोटिस के अनुपालन में कोई धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराई गई है।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को प्राधिकरण के डिफॉल्टर नोटिस दिनांक 06.10.2020 द्वारा दिनांक 31.10.2020 तक देय बकाया अतिदेय धनराशि प्रीमियम के सापेक्ष रु0 81,87,56,647/- एवं वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष रु0 2,98,91,790/- पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर जमा कराये जाने हेतु सूचित किया गया था। परन्तु आवंटी के द्वारा वांछित धनराशि के सापेक्ष मात्र रु0 3.00 करोड़ प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराये गये। भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष दिनांक 31.12.2020 तक रु0 80,75,13,929/- एवं वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष रु0 3,06,02,642/- की अतिदेयता होने के कारण आवंटी को पुनः डिफॉल्टर नोटिस संख्या-ग्रेनो/वाणिज्यिक/2020/3992, दिनांक 16 दिसम्बर, 2020 को प्रेषित किया गया, जिसमें वांछित धनराशि पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन के अंदर जमा

कराने हेतु सूचित किया गया था, जिसके क्रम में आवंटी के द्वारा अपने पत्र दिनांक 06.02.2021 में बकाया देयता का रि-शिड्यूलमेंट करने का अनुरोध किया गया था। परन्तु तत्समय कोई रि-शिड्यूलमेंट पॉलिसी लागू न होने के कारण आवंटी को भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष दिनांक 30.06.2021 तक रु0 100,28,64,348/- एवं वार्षिक लीज रेंट के सापेक्ष रु0 4,36,93,410/- कुल रु 104,65,57,758/- की अतिदेयता जमा कराने हेतु नोटिस दिनांक 25 जून, 2021 को जारी किया गया। इसक बावजूद भी आवंटी के द्वारा वॉछित धनराशि का भुगतान नहीं किया गया।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पर्याप्त समय दिये जाने के उपरान्त भी आवंटी के द्वारा प्राधिकरण की बकाया देयता का भुगतान नहीं किया गया तथा पुनः अपने पत्र दिनांक 16.07.2021 के द्वारा बकाया देयता की गणना दिनांक 01.01.2010 से दिनांक 30.06.2010 तक SBI MCLR दर पर, दिनांक 01.07.2010 से दिनांक 31.03.2016 तक SBI बेस रेट पर तथा 01.04.2016 से आगे SBIMCLR रेट पर करने का अनुरोध किया गया। आवंटी के द्वारा यह भी माँग की गयी कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या- 940/2017, Bikram Chatterji and other Vs Union of India and others में पारित आदेश दिनांक 10.06.2020, 10.07.2020, 19.08.2020 तथा दिनांक 25.08.2020 के अनुरूप ब्याज दर पर देयता को आगणित करते हुए देयता को रि-शिड्यूल कर दिया जाये। तत्क्रम में आवंटी को वाणिज्यिक विभाग के पत्र संख्या-ग्रेनो/वाणिज्यिक/2021/277 दिनांक 10.08.2021 के द्वारा सूचित किया गया कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में review प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो मा0 न्यायालय द्वारा सुनवाई हेतु स्वीकार किया गया है। मा0 उच्चतम न्यायालय में review योजित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा इस सन्दर्भ में किसी भी प्रकरण में किसी भी बिल्डर/कम्पनी /आवंटी को किसी प्रकार का लाभ तत्समय तक अनुमन्य नहीं किया गया था। आवंटी को यह भी सूचित किया गया था कि पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिनों के अन्दर प्रत्येक दशा में कुल अतिदेय धनराशि कुल रु0 104,65,57,758/- का भुगतान किया जाना सुनिश्चित करें तथा यदि उनके द्वारा निर्धारित अवधि में अतिदेय धनराशि जमा नहीं करायी जाती है, तो यह समझा जायेगा कि आप परियोजना के प्रति गम्भीर नहीं हैं तथा उनके विरुद्ध नियमानुसार भूखण्ड का आवंटन निरस्तीकरण करने की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी को प्राधिकरण द्वारा नोटिस संख्या- ग्रेनो/वाणिज्यिक/2021/595 दिनांक 20.09.2021 प्रेषित किया गया जिसके अनुसार कम्पनी को कुल अतिदेय धनराशि कुल

रु0 104,65,57,758/- पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन अर्थात दिनांक 05.10.2021 तक मय ब्याज भुगतान करने हेतु सूचित किया गया था। पुनः प्राधिकरण के पत्र संख्या-ग्रेनो/वाणिज्यिक/2021/806, दिनांक 03.11.2021 के द्वारा अवगत कराया गया था कि भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष दिनांक 28.10.2021 तक रु0 1,20,85,39,739/- तथा वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष रु0 4,53,20,941/- की धनराशि डिफॉल्ट है। इस डिफॉल्ट धनराशि के भुगतान के संदर्भ में कम्पनी को व्यक्तिगत सुनवाई के क्रम में डिफॉल्टेड धनराशि के भुगतान हेतु एक अन्तिम अवसर निम्नलिखित शर्तों के साथ प्रदान किया गया था:-

1. कम्पनी को पत्र के जारी होने की तिथि 03.11.2021 से अधिकतम 15 दिनों के अन्दर एस्करो खाता खोलकर एस्करो एग्रीमेंट हस्ताक्षरित कराना होगा।
 2. भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष रु0 1,20,85,39,739/- एवं वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष रु0 4,53,20,941/-की धनराशि का भुगतान 05 मासिक किश्तों में उपलब्ध करायी गयी गणना के अनुसार क्रमशः दिनांक 28.11.2021, दिनांक 28.12.2021 दिनांक 28.01.2022 दिनांक 28.02.2022 एवं दिनांक 28.03.2022 को करना होगा।
 3. उक्त भुगतान हेतु दिये गये अवसर को रि-शिड्यूल नहीं माना जायेगा।
20. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसके उपरान्त प्रीमियम की दूसरी किश्त रु 24,14,39,606/- तथा वार्षिक लीजरेंट की दूसरी किश्त रु. 94,06,889/- (कुल रु 25,08,46,495/-) का भुगतान भी नहीं किया गया। इस प्रकार याची कम्पनी के द्वारा दिनांक 28.12.2021 तक देय कुल रु0 50,43,58,399/- का भुगतान नहीं किया गया। इसके उपरान्त याची को पुनः नोटिस संख्या- ग्रेनो/वाणिज्यिक/2021/1133, दिनांक 30.12.2021 प्रेषित किया था, जिसमें एक सप्ताह के अंदर एस्करो एग्रीमेंट हस्ताक्षरित कराकर एस्करो खाता खोलने तथा दिनांक 28.12.2021 तक देय कुल धनराशि रु0 50,43,58,399/- का भुगतान करने हेतु सूचित किया गया। इसके बावजूद भी आवंटी कम्पनी के द्वारा डिफॉल्ट प्रीमियम की दिनांक 28.11.2021 दिनांक 28.12.2021 दिनांक 28.01.2022 एवं दिनांक 28.02.2022 तक देय 4 किश्तों की देयता का भुगतान नहीं किया गया। प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को समय-समय पर प्राधिकरण की देयता का भुगतान सुनिश्चित कराने हेतु पर्याप्त अवसर प्रदान किये गये, परन्तु कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की देयताओं का भुगतान न किये जाने के कारण प्राधिकरण के आदेश संख्या-ग्रेनो/वाणिज्यिक /2022/1700, दिनांक 29.03.2022 के कार्यवाही की गयी।

21. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 28801/2022 में पारित आदेश दिनांक 31.10.2022 के अनुपालन में याची कम्पनी को रिस्टोर्शन की उक्त वर्णित नीति के अनुरूप भूखण्ड के रिस्टोर्शन हेतु आदेश संख्या— ग्रेनो/वाणिज्यिक/2023/3078, दिनांक 14.03.2023 के जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर निम्नानुसार देयताओं का भुगतान करने एवं औपचारिकताएं पूर्ण करने हेतु एक अवसर प्रदान किया गया।

22. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की निम्नलिखित देयताओं का भुगतान नहीं किया गया है:-

S. No	Category of dues	Amount Rs.
1.	प्रीमियम की किश्तों के मद में दिनांक 31.05.2023 आगणित	155,55,75,137 /—
2.	वार्षिक लीजरेंट के मद में दिनांक 31.05.2023 आगणित	7,93,98,310 /—
3.	पुर्नस्थापना शुल्क के रूप में प्रचलित आवंटन दर की 10 प्रतिशत धनराशि	15,15,11,000 /—
4.	निर्माण/कार्यपूर्ति हेतु समय विस्तारण शुल्क दिनांक 28.06.2023 तक	23,99,25,526 /—
	कुल देय धनराशि रू0	199,64,09,973 /—

23. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया।

24. प्रश्नगत प्रकरण में इस व्यवसायिक भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2015 में किया गया था एवं लीज डीड भी दिनांक 30.03.2016 का सम्पादित की गई थी। पेमेंट प्लान जारी होने के बाद से ही देयकों का भुगतान समय से नहीं हो पाया था एवं तदनुसार याची संस्था द्वारा समय-समय पर धनराशियों को रि-शिड्यूल करने की याचना की गई है। प्राधिकरण द्वारा याची के प्रत्यावेदन पर तत्समय प्रचलित नीति के अनुसार याची के देयकों को रि-शिड्यूल करने की बात भी कही गई है। इस प्रकरण में दिनांक 28.08.2019 को याची ने अपने प्रत्यावेदन के साथ रू0 5.2 करोड़ जमा किया था, किंतु प्राधिकरण के पत्र दिनांक 10.12.2019 के अनुसार याची संस्था को रू0 10,10,59,878 /— अतिरिक्त जमा करना था। इस संबंध में याची संस्था द्वारा दिनांक 10.01.2020 को यह धनराशि जमा करने के लिए 30 दिन का अतिरिक्त समय मांगा गया था। यह तथ्य सर्वमान्य है कि तदोपरान्त कोविड महामारी शुरू हो गई थी, जिसके कारण लेन-देन प्रभावित होने के कारण संस्थाओं की वित्तीय स्थिति पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा था। कोविड 19 महामारी के होते हुए वाणिज्यिक गतिविधियां बन्द हो गई थीं एवं रियल स्टेट सेक्टर की संस्थाओं को काफी

वित्तीय हानि हुई थी। ऐसी दशा में कोविड महामारी के दौरान प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.06.2020 के द्वारा धनराशि रि-शिड्यूल करने का पत्र वापस ले लिया गया जो कि किसी भी दशा में उचित नहीं कहा जा सकता है। संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.10.2020 एवं पत्र दिनांक 06.07.2021 के द्वारा पुनः यह मांग की ई कि अतिरिक्त धनराशि रू0 10,10,59,878/- जमा करने पर उसके देयकों का पुर्ननिर्धारण कर दिया जाए। प्राधिकरण द्वारा संस्था के इस प्रत्यावेदन को निरस्त करते हुए निस्तारित कर दिया गया था।

25. पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा दिनांक 06.10.2020 को मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 940/2017 में पारित आदेश के क्रम में धनराशि जमा करने की पेशकश की थी। इस रिट याचिका में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने विभिन्न आदेशों में ब्याज दरों में कमी करने के आदेश दिये थे, किन्तु अंतोगत्वा मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 07.11.2022 के द्वारा उपरोक्त सभी आदेशों को निरस्त कर दिया गया है, फिर भी इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में दिनांक 07.11.2022 तक ब्याज दरों में अनिश्चितता की स्थिति रही है। अतः ऐसी स्थिति में जबकि कोविड महामारी के कारण संस्थाओं की वित्तीय स्थिति पर प्रभाव पड़ा है एवं मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में ब्याज दरों में अनिश्चितता की स्थिति रही है, में याची के भूखण्ड को निरस्त करने का आदेश सही नहीं कहा जा सकता है। यहाँ यह तथ्य भी समीचीन है कि इस भूखण्ड पर निर्माण लगभग 60 प्रतिशत पूर्ण हो चुका है तथा third party rights भी सृजित हो चुके हैं। यह प्रतिपादित सिद्धांत है कि भूखण्ड का निरस्तीकरण अंतिम विकल्प के रूप में ही होना चाहिए एवं भूखण्ड पर निर्माण करने के सभी प्रयास प्राधिकरण एवं आवंटी द्वारा सुनिश्चित किये जाने चाहिए। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 29.03.2022 बनाये रखने योग्य नहीं है, निरस्त किया जाता है तथा भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के बहाल किया जाता है।

26. चूंकि दिनांक 29.03.2022 को भूखण्ड निरस्त हो चुका था, ऐसी दशा में इस भूखण्ड पर कोई भी निर्माण उसके बाद सम्भव ही नहीं था। अतः भूखण्ड के निरस्तीकरण के दिनांक से इस आदेश के दिनांक तक कोई दण्ड ब्याज याची संस्था से नहीं लिया जाएगा, साथ ही इस अवधि का समय विस्तारण भी निःशुल्क प्रदान किया जाएगा।

27. संस्था द्वारा कोविड महामारी से संबंधित जीरो पीरियड देने की मांग की गई है। इस संबंध में शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-142/एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किया गया है, जिसके अनुसार संस्थाओं को एक वर्ष

का निःशुल्क समय विस्तारण दिया जा सकता है। अतः, इस शासनादेश का लाभ भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान किया जाए।

28. शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 द्वारा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों को कम करने की संस्तुति की है। शासनादेश द्वारा प्राधिकरणों को यह परामर्श दिया गया है कि प्राधिकरण ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दर आगामी प्रभाव से लागू करे। इस शासनादेश का लाभ भी वर्तमान पुनरीक्षणकर्ता को प्रदान किया जाना उचित है।

29. तदनुसार प्राधिकरण द्वारा जारी मांग पत्र दिनांक 14.03.2023 निरस्त किया जाता है। उपरोक्तानुसार संस्था के देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए एवं अवशेष देयकों का 25 प्रतिशत 60 दिन में जमा कराया जाए। अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की 6 छमाही किश्तें निर्धारित कर दी जाएं। इस परियोजना के देयकों की वसूली हेतु प्राधिकरण के नियमों के अनुसार escrow account भी खोला जाए जिससे प्राधिकरण की देयताओं की वसूली सुगमता से की जा सके। यदि उपरोक्तानुसार देयकों का भुगतान निर्धारित समयानुसार नहीं किया जाएगा, तो आदेश स्वतः निरस्त समझा जाएगा।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 785(1)/77-4-24/33 अपील/23 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. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव