

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-582 / 77-4-24 / 135 अपील / 23**  
**लखनऊ: दिनांक- 30 जनवरी, 2024**

मै0 एस्टोरायड शेल्टर्स लि0, मै0 ह्वाइट स्टोन सेल्स प्रा0लि0

एवं मै0 चार्म्स इण्डिया प्रा0लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीय

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एस्टोरायड शेल्टर्स लि0, मै0 ह्वाइट स्टोन सेल्स प्रा0लि0 एवं मै0 चार्म्स नोएडा प्रा0लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जीएच-12, सेक्टर 1 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये पत्र दिनांक 09.11.2017 के विरुद्ध दिनांक 30.11.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.12.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 19.12.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी एवं श्रीमती आराधना, प्रबन्धक तथा याची संस्था की ओर से श्री अनुराग कुशवाहा एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि भूखण्ड संख्या-जीएच-12, सेक्टर 1, क्षेत्रफल 70555.27 वर्ग मीटर का आवंटन एक कंसोर्शियम के पक्ष में दिनांक 12.08.2010 को कुल प्रीमियम रु0 3,15,26,615/- पर किया गया था। तत्समय इस भूमि पर पूर्णतः अतिक्रमण होने के कारण संस्था को यह सलाह दी गई इस भूखण्ड का उप-विभाजन करवा दिया जाए ताकि जिस क्षेत्रफल पर अतिक्रमण नहीं है, उस क्षेत्रफल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा सके।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्पश्चात् भूखण्ड के उपविभाजन करने का आवेदन दिनांक 26.06.2014 को दिया गया जो कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.07.2014 को स्वीकृत किया गया। इस स्वीकृति के क्रम में भूखण्ड संख्या 12/1 क्षेत्रफल 23,144.07 वर्ग मीटर का आवंटन मै0 पंचशील

प्रमोटर्स लि० के पक्ष में तथा भूखण्ड संख्या 12 क्षेत्रफल 47,411.20 वर्ग मीटर का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में किया गया है। तत्पश्चात् भूखण्ड संख्या 12/1 की लीज डीड निष्पादित कर दी गई, क्योंकि इसके क्षेत्रफल पर अतिक्रमण नहीं था, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में लीज डीड निष्पादित नहीं की जा सकती है, क्योंकि इस भूखण्ड पर अतिक्रमण विद्यमान था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि उपरोक्त तथ्यों के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने देयकों के भुगतान किये जाने की मांग की जाती रही है। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 24.05.2012 एवं पत्र दिनांक 08.08.2012 द्वारा मौके पर अतिक्रमण होने की बाद दोहराई है। इन पत्रों के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 01.05.2012 द्वारा भूखण्ड निरस्त कर दिया गया था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था के प्रत्यावेदन प्राप्त होने पर प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 01.07.2013 द्वारा भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क लिए संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित कर दिया गया था।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि इसके उपरान्त पुनः प्राधिकरण द्वारा अपने देयकों की मांग की जाती रही है, किन्तु चूंकि संस्था को मौके पर कब्जा ही नहीं मिल पाया था, अतः संस्था द्वारा किसी भी धनराशि का भुगतान नहीं किया गया है। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा कभी भी इस आशय की विवेचना नहीं की गई है कि इस भूखण्ड पर अतिक्रमण है एवं प्राधिकरण भूखण्ड का कब्जा देने की स्थिति में नहीं है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.11.2016 के विरुद्ध पुनरीक्षण याचिका दाखिल की गई, जिसमें शासन द्वारा याचिका स्वीकार करते हुए अपने आदेश दिनांक 17.03.2017 के द्वारा प्राधिकरण का आदेश दिनांक 22.11.2016 निरस्त कर भूखण्ड पुनः संस्था के पक्ष में बहाल कर दिया गया है। शासन के आदेश के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण से अपने देयकों के पुर्ननिर्धारण की याचना की गई, किन्तु प्राधिकरण द्वारा यह कहते हुए कि पुर्ननिर्धारण की नीति प्राधिकरण में विद्यमान नहीं है एवं मात्र PSP Policy विद्यमान होने के कारण देयकों के पुर्ननिर्धारण करने से मना कर दिया गया। प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.11.2017 के द्वारा शासन को यह अवगत कराया गया है कि देयकों का पुर्ननिर्धारण नहीं हो सकता है एवं तदनुसार शासन का आदेश संशोधित किया जाए।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने प्रत्यावेदन दिनांक 23.08.2022 एवं दिनांक 18.08.2023 के द्वारा प्राधिकरण से यह

निवेदन किया गया है कि शासन के आदेश दिनांक 17.03.2017 का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 15500/2023 दायर की गई है जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 09.10.2023 के द्वारा यह कहते हुए वाद निस्तारित कर दिया गया है कि उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) में वैकल्पिक उपचार संस्था के पास मौजूद है। मा0 उच्च न्यायालय के निर्देशों के क्रम में यह पुनरीक्षण याचिका दाखिल की गई है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि धारा 41(3) के अंतर्गत पारित आदेश उसी दशा में review किया जा सकता है जब कोई नये तथ्य शासन के समक्ष रखे गये हैं अथवा जो आदेश पारित किया गया है, वह फ़ाड के आधार पर पारित किया गया है। चूंकि वर्तमान प्रकरण में इस प्रकार का कोई फ़ाड नहीं किया गया है, अतः ऐसी स्थिति में शासन द्वारा अपने आदेश को review नहीं किया जा सकता है एवं यह आदेश धारा 41(4) के अंतर्गत अंतिम हो गया है। अतः, ऐसी स्थिति में संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि प्राधिकरण का पत्र दिनांक 09.11.2017 निरस्त किया जाए एवं प्राधिकरण को आदेश दिनांक 17.03.2017 के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु निर्देशित किया जाए।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी याचना की गई है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण दिनांक 22.11.2016 से देयकों के पुर्ननिर्धारण किये जाने के दिनांक तक की अवधि को शून्य काल भी घोषित किया जाए तथा याची संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण कर उसे 3 वर्ष का समय देयकों को जमा करने के लिए प्रदान किया जाए।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की बिल्डर्स योजना बी.आर.एस.-03/2010 के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या जीएच-12, सैक्टर-1, क्षेत्रफल 70,555.27 वर्गमीटर के लिए मैसर्स एस्ट्रायड शैल्टर्स लिमिटेड द्वारा निविदा डाली गई थी। कंसोर्सियम के सदस्य निम्नानुसार थे:-

1.	M/s. Astroid Shelters Limited	Lead Member
2.	M/s. Panchsheel Promoters Ltd.	Relevant Member
3.	M/s. Whitestone Sales Pvt.Ltd.	Relevant Member
4.	M/s. Charms India Pvt. Ltd.	Relevant Member

तकनीकी निविदा में सफल निविदाकार होने एवं वित्तीय निविदा में उच्चतम निविदाकार होने के कारण प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.08.2010 के माध्यम से

कम्पनी मैसर्स एस्ट्रायड शैल्टर्स लिमिटेड के पक्ष में भूखण्ड संख्या जीएच-12, सैक्टर-1, क्षेत्रफल 70,555.27 वर्गमीटर का आवंटन किया गया। आवंटी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष सम्पूर्ण देय धनराशि समय से जमा नहीं कराए जाने के कारण प्राधिकरण के आवंटन निरस्तीकरण आदेश संख्या ग्रे.नो./बिल्डर्स/2012 /1490 दिनांक 01.05.2012 के माध्यम से कम्पनी का आवंटन निरस्त कर दिया गया था। प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश के क्रम में कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 24.05.2012 एवं 08.08.2012 के माध्यम से प्राधिकरण को सूचित किया गया कि उनके द्वारा सम्पूर्ण आवंटन धनराशि एवं देय ब्याज कुल रु० 3,42,82,800/- को दिनांक 02.01.2012 तक जमा कराया जा चुका था, अतः आवंटन निरस्तीकरण को वापिस लेते हुए अग्रिम किश्तों के पूर्ण लिखित विवरण से अवगत कराए जाने का अनुरोध कम्पनी द्वारा प्राधिकरण से किया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्रकरण में औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा अपने पत्र दिनांक 18.09.2012 एवं पत्र संख्या 07.12.2012 के माध्यम से शासन को सूचना उपलब्ध कराए जाने की अपेक्षा की गई। उल्लेखनीय है कि शासन के पत्र दिनांक 18.09.2012 के अन्तर्गत यह निर्देश प्राधिकरण को दिए गए थे कि मैसर्स एस्ट्रायड शैल्टर्स लिमिटेड के मामले में प्राधिकरण स्तर पर एक समिति का गठन कर लिया जाए जिसमें वित्त, नियोजन, विधि एवं परियोजना विभाग के अधिकारियों को शामिल किया जाए। शासन द्वारा यह अपेक्षा की गई थी कि गठित समिति के समक्ष याची को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए मत स्थिर करके प्रकरण को निस्तारित करने हेतु सुस्पष्ट आख्या एवं संस्तुति शासन को उपलब्ध कराई जाए। शासन के निर्देश के क्रम में मैसर्स एस्ट्रायड शैल्टर्स लिमिटेड के मामले में प्राधिकरण स्तर पर एक समिति का गठन किया गया तथा गठित समिति द्वारा कम्पनी की दिनांक 19.10.2012 को सुनवाई की गई।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्रकरण के परीक्षणोपरान्त यह विदित हुआ कि उक्त भूखण्ड के सापेक्ष आवंटन निरस्तीकरण आदेश की तिथि तक सम्पूर्ण आवंटन धनराशि ब्याज सहित प्राधिकरण के पक्ष में जमा हो चुकी थी, परन्तु रु० 1,00,000/- की धनराशि जो कम्पनी द्वारा दिनांक 02.01.2012 को बैंक ऑफ बड़ौदा, ग्रेटर नोएडा में जमा कराई गई थी, की सूचना प्राधिकरण में प्राप्त नहीं होने के कारण निरस्तीकरण आदेश जारी हो गया। प्रकरण के परीक्षण के उपरान्त आवंटन निरस्तीकरण आदेश को वापस लेते हुए भूखण्ड आवंटन बहाल किए जाने की समिति द्वारा अनुशंसा की गई तथा मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन दिनांक 01.07.2013 के अनुपालन में आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 01.05.2012 को प्राधिकरण द्वारा वापिस लेते हुए आवंटन बहाल किया गया।

13. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि आवंटन बहाल होने के उपरान्त कंसोर्सियम के लीड मैम्बर मैसर्स एस्ट्रायड शैल्टर्स लिमिटेड के पत्र दिनांक 26.04.2014 के क्रम में मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन के उपरान्त भूखण्ड का उप-विभाजन निम्नानुसार किया गया:

1.	GH-12, Sector-01, Area 47411.20 Sqm.	Proposed SPC of M/s. Astroid Shelters Ltd.- Lead Member, M/s. Whitestone Sales Pvt.Ltd.- Relevant Member, M/s. Charms India Pvt. Ltd. - Relevant Member
2.	GH-12/1, Sector-01, Area 23144.07 Sqm.	M/s. Panchsheel Promoters Ltd. - Relevant Member

उप-विभाजन के उपरान्त उक्त दोनों भूखण्डों की लीजडीड कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.07.2014 को चेक लिस्ट निर्गत की गई, जिसके क्रम में मे0 पंचशील प्रमोटर्स द्वारा लीजडीड का निष्पादन करा लिया गया, परन्तु मे0 एस्ट्रायड शैल्टर्स लिमिटेड द्वारा भूखण्ड की लीजडीड का निष्पादन नहीं कराया गया। कम्पनी द्वारा उप-विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच-12, सैक्टर-01, क्षेत्रफल 47,411.20 वर्गमीटर में कुल प्रीमियम रु० 54,78,36,146/- के विरुद्ध रिजर्वेशन धनराशि 5 प्रतिशत तथा आवंटन धनराशि 5 प्रतिशत मय दण्ड ब्याज के रु० 5,66,38,041/- जमा की गई थी, परन्तु किश्तों/ब्याज/दण्ड ब्याज के मद में रु० 70,08,79,152/- एवं अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि की किश्तों के मद में रु० 7,43,90,794/- की बकाया देयता कम्पनी पर दिनांक 15.11.2016 तक बनती थी।

14. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि कालान्तर में ब्रोशर की शर्त संख्या जी-9 के अन्तर्गत उल्लिखित प्राविधानों के अनुरूप प्राधिकरण की बकाया किश्तें/ब्याज/दण्ड ब्याज का भुगतान प्राधिकरण को नहीं किए जाने तथा उप-विभाजन के उपरान्त अपने भाग के भूखण्ड की लीज डीड नहीं कराए जाने के कारण कम्पनी के पक्ष में उप-विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच-12, सेक्टर-01, क्षेत्रफल 47411.20 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 22.11.2016 को प्राधिकरण द्वारा निरस्त कर दिया गया।

15. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध कम्पनी द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-12 के अन्तर्गत प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के समक्ष अपील योजित की गई। तत्कालीन प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा आदेश संख्या 295/77-4-17-38जी.एन./16 दिनांक 17 मार्च, 2017 के माध्यम से याची की अपील को स्वीकार करते हुए मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण द्वारा जारी आवंटन निरस्तीकरण आदेश संख्या ग्रे.नो./बिल्डर्स/2016/107

दिनांक 22.11.2016 को निरस्त करते हुए निर्देशित किया गया कि प्राधिकरण द्वारा प्रीमियम की अवशेष किशतों को नियमानुसार रि-शिड्यूल करते हुए उक्त का विवरण याची को प्राथमिकता के आधार पर उपलब्ध कराया जाएगा तथा उक्त के प्राप्ति के 60 दिवस में याची द्वारा वांछित धनराशि जमा की जाएगी। आदेश में अग्रलिखित किया गया कि याची द्वारा यदि 60 दिनों के अन्दर धनराशि जमा नहीं कराई जाती है तो मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.11.2016 स्वतः प्रभावी माना जाएगा।

16. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि तत्कालीन प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 17 मार्च, 2017 के प्रत्युत्तर में प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रे.नो./बिल्डर्स/2017/2852 दिनांक 09.11.2017 के माध्यम से शासन को यह अवगत कराया गया कि कम्पनी को रि-शिड्यूलमेंट की सुविधा का पत्र इसलिए नहीं दिया जा सकता है क्योंकि प्रकरण में लीजडीड निष्पादित नहीं हुई है तथा पी.एस.पी. के प्रस्तर-4ख(1) में उल्लिखित व्यवस्था जिसमें उल्लेख किया गया है कि यह सुविधा केवल उन्हीं आवंटियों को अनुमन्य कराई जाएगी जिन्होंने आवंटित परिसम्पत्ति का पट्टा प्रलेख निष्पादित करा लिया गया हो" के विषय में शासन स्तर से दिशा-निर्देश दिलाने का अनुरोध किया गया।

पुनः प्राधिकरण के पत्र दिनांक 23 फरवरी, 2021, पत्र दिनांक 02 जुलाई, 2021, दिनांक 27.09.2021 एवं 26.09.2022 के माध्यम से शासन से निम्नानुसार संशोधन किए जाने का अनुरोध किया गया:-

1. कार्यालय ज्ञाप संख्या 295/77-4-17-38 जीएन/16 दिनांक 17 मार्च, 2017 के प्रस्तर-05 में "प्राधिकरण द्वारा प्रीमियम की अवशेष किशतों को नियमानुसार रि-शिड्यूलमेंट किए जाने सम्बन्धी कथन को हटाने का कष्ट करें।"
2. उक्त भूखण्ड को नियमानुसार पुनर्स्थापना शुल्क के साथ पुनर्स्थापित किए जाने का आदेश जारी करने का कष्ट करें।
3. आवंटी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि को माँग पत्र जारी होने की तिथि से 60 दिनों के अन्दर जमा कराने की अनिवार्यता सम्बन्धी आदेश जारी करने का कष्ट करें।

दिनांक 26.09.2022 को जारी प्राधिकरण के पत्र में यह भी उल्लेख किया गया कि प्राधिकरण के उपरोक्त पत्रों के क्रम में शासन से अभी तक कोई निर्देश/पत्र प्राधिकरण को प्राप्त नहीं हो सका है, जिस कारण प्रकरण में

प्राधिकरण स्तर पर कोई कार्यवाही नहीं की जा सकती है। तत्क्रम में अनुरोध है कि ऊपर उल्लेखित बिन्दुओं के अनुसार शासन स्तर से संशोधन कराने का कष्ट करें।

17. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में दिनांक 22.11.2016 को निरस्तीकरण आदेश प्राधिकरण द्वारा जारी कर दिये गये थे, जिसके क्रम में शासनादेश दिनांक 17.03.2017 के द्वारा प्राधिकरण का आदेश निरस्त कर भूखण्ड को बहाल कर दिया गा है। शासन द्वारा संस्था के देयकों के पुर्ननिर्धारण करने के आदेश दिये गये थे, किन्तु ऐसे देयकों का पुर्ननिर्धारण प्राधिकरण स्तर पर नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा यह निवेदन किया गया है कि शासन अपने आदेशों में संशोधन कर ले।

18. प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा जारी पत्र दिनांक 09.11.2017 के उपरान्त पत्र दिनांक 23.02.2021, पत्र दिनांक 02.07.2021, दिनांक 27.09.2021 एवं दिनांक 26.09.2022 भी जारी किये गये हैं, जिसमें प्राधिकरण द्वारा शासन से इस आशय का निवेदन किया गया है कि भूखण्ड को पुर्नस्थापित करने के लिए पुर्नस्थापना शुल्क लिये जाने का आदेश प्रदान किया जाए तथा अवशेष किश्तों को रि-शिड्यूलमेंट के स्थान पर अतिदेय धनराशि को मांग पत्र जारी होने की तिथि से 60 दिन के अंदर जमा किये जाने का आदेश प्रदान किया जाए।

19. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि शासन द्वारा अपने आदेश दिनांक 17.03.2017 में निरस्तीकरण आदेश को अवैधानिक पाते हुए प्राधिकरण का आदेश दिनांक 22.11.2016 निरस्त कर दिया गया है। ये प्रतिपादित व्यवस्था है कि यदि अवैधानिक आदेश निरस्त किया गया है, तो ऐसी दशा में पुर्नस्थापना शुल्क देय नहीं होगा। अतः प्राधिकरण का यह कहना कि पुर्नस्थापना शुल्क जमा करने के बाद ही भूखण्ड को पुर्नस्थापित किया जाए, उचित प्रतीत नहीं होता है। ऐसी दशा में पुनरीक्षणकर्ता संस्था से पुर्नस्थापना शुल्क लिये जाने का कोई औचित्य नहीं है।

20. यह स्पष्ट है कि भूखण्ड निरस्त हो जाने के उपरान्त कोई कार्यवाही इस भूखण्ड के सम्बन्ध में नहीं हो सकती थी। ऐसी दशा में धनराशियाँ जमा कराने के विषय में कोई पेनाल्टी पुनरीक्षणकर्ता संस्था पर लगाया जाना उचित नहीं है। अतः, यह निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड निरस्तीकरण के दिनांक से देयकों के पुर्ननिर्धारण होने के दिनांक तक का कोई penal interest पुनरीक्षणकर्ता संस्था से नहीं लिया जाएगा।

21. जहाँ तक देयकों के पुर्ननिर्धारण का सम्बन्ध है तो ऐसी स्थिति में नोएडा, ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में जो रियल स्टेट परियोजनाएं काफी लम्बे समय से पूर्ण नहीं हो पा रही हैं, को पूर्ण करने एवं होम बायर्स को राहत पहुंचाने के लिए शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 में पर्याप्त प्राविधान किये गये हैं। इन प्राविधानों के अंतर्गत प्रस्तर- 6 एवं 18 में निर्धारित देयकों के 25 प्रतिशत का भुगतान 60 दिन के अंदर किये जाने की व्यवस्था है एवं अवशेष देयक तदोपरान्त पुर्ननिर्धारित हो सकेंगे। शासनादेश में यह भी प्राविधानित किया गया है कि पुर्ननिर्धारित धनराशि का भुगतान कितने वर्षों में सुनिश्चित किया जाएगा। तदनुसार यह निर्देशित किया जाता है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण प्रस्तर 19 व 20 में की गई विवेचना के अनुसार कर लिया जाए एवं ऐसे देयकों के 25 प्रतिशत का भुगतान 60 दिनों में सुनिश्चित करवाया जाए तथा अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की किश्तें प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कर दी जाएं।

22. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का पत्र दिनांक 09.11.2017 निरस्त किया जाता है एवं शासनादेश दिनांक 17.03.2017 बहाल रखा जाता है।


तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 582 77-4-24/135 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 एस्टोरायड शेल्टर्स लि0, प्लॉट सं0-4, उपेन्द्र नगर कालोनी, कबीर नगर, दुर्गाकुण्ड वाराणसी-221005।
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