

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-585 / 77-4-24 / 18 अपील / 22
लखनऊ: दिनांक- 30 जनवरी, 2024

मै0 एसजेपी इन्फाकान लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एसजेपी इन्फाकान लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-GH-05, सेक्टर 16 बी के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये मांग पत्र दिनांक 14.09.2020 एवं दिनांक 27.05.2022 के विरुद्ध दिनांक 01.06.2022 को एवं पूरक याचिका के माध्यम से दिनांक 20.12.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 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 20.12.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी तथा याची संस्था की ओर से श्री राम अग्रवाल, श्री अमन अग्रवाल, श्री निखिल हवेलिया एवं श्री यश टण्डन, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे भूखण्ड का आवंटन एक कंसोर्सियम के पक्ष में दिनांक 30.08.2010 को क्षेत्रफल 1,98,135.62 वर्गमीटर का हुआ था। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 15.11.2010 को निष्पादित की गई जिसके अनुसार भूमि का कुल प्रीमियम रू0 2,28,94,57,090/- था जिसके 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय किया जाना था एवं अवशेष 90 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किशतों में दिनांक 30.08.2020 तक 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर से किया जाना अपेक्षित था। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि वर्तमान तक उसके द्वारा लगभग रू0 111 करोड़ का भुगतान किया जा चुका है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा दिनांक 16.11.2010 को दिया गया एवं भूखण्ड के सम्बन्ध में बिल्डिंग प्लान भी दिनांक 21.04.2011 को अनुमोदित कर दिया गया। बिल्डिंग प्लान

अनुमोदित होने के बाद ग्रुप हाउसिंग परियोजना में 600 से अधिक व्यक्तियों द्वारा प्लैट क्रय करने में दिलचस्पी दिखाई एवं संस्था द्वारा कई पक्षों को प्लैट आवंटित भी कर दिये गये हैं।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्पश्चात मा0 उच्च न्यायालय द्वारा देवेन्द्र कुमार व अन्य बमान उ0प्र0 सरकार व अन्य में पारित आदेश दिनांक 12.05.2011 द्वारा ग्राम शाहबेरी का भूमि अधिग्रहण निरस्त कर दिया गया। इस आदेश के कारण संस्था के पक्ष में आवंटित 71833.62 वर्गमीटर भूमि का अधिग्रहण भी निरस्त हो गया। इस प्रकार लगभग 36 प्रतिशत भूमि का अधिग्रहण निरस्त हो गया जिसके कारण परियोजना के निष्पादन में याची संस्था को काफी कठिनाई हुई एवं कार्य मौके पर शुरू ही नहीं हो पाया। इस प्रकार परियोजना के कार्यों पर अनावश्यक प्रभाव पड़ा जिसके लिए याची संस्था को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है। भूमि अधिग्रहण निरस्त हो जाने के कारण परियोजना का निर्माण विलम्बित हो गया। जो बिल्डिंग प्लान पूर्ण भूमि के लिए अनुमोदित किया गया था, वह आंशिक भूमि पर लागू नहीं हो सकता था, क्योंकि आंशिक भूमि पर set back सम्बन्धित नियम, density factor एवं अन्य नियमों के कारण बिल्डिंग प्लान संशोधित करना आवश्यक हो गया था। इसी प्रकार पूर्व में अनुमोदित बिल्डिंग प्लान पर वाणिज्यिक FAR, 60 मीटर चौड़ी सड़क पर नियोजित किया गया था, किन्तु भूमि अधिग्रहण निरस्त होने के बाद 60 मीटर चौड़ी सड़क पर पहुंच मार्ग ही समाप्त हो गया, क्योंकि इस पहुंच मार्ग का अधिग्रहण भी मा0 उच्च न्यायालय द्वारा निरस्त कर दिया गया था। इसी प्रकार टावर्स का निर्माण भी निरस्त हुए भू-भाग पर पड़ता था, जिससे यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड के पूर्ण नियोजन पर अत्यधिक कुप्रभाव पड़ा है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि जिन आवंटियों के आवंटन भूमि अधिग्रहण निरस्त होने के बाद निरस्त हो गये थे, उनको अवशेष टावर में समायोजित करने में भी काफी कठिनाई हुई है। इसी प्रकार बैंक एवं वित्तीय संस्थान जो आवंटियों को होम लोन दे रहे थे, उन्होंने इनको ऋण देना बन्द कर दिया गया, क्योंकि बिल्डिंग प्लान एक तरह से invalid घोषित हो चुका था।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूमि अधिग्रहण निरस्त हो जाने के बाद अवशेष भूमि क्षेत्रफल 126302 वर्गमीटर की correction deed दिनांक 07.02.2013 को कराई गई जो कि दिनांक 08.02.2013 को रजिस्ट्रिकृत की गई है। इस परियोजना पर पुनरीक्षित बिल्डिंग प्लान दिनांक 12.02.2013 को अनुमोदित किया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूमि पर बढ़ रहे विवादों को देखते हुए प्रश्नगत भूखण्ड का सब-डिवीजन किया गया एवं

भूखण्ड संख्या जीएच-05 क्षेत्रफल 88074.94 वर्गमीटर याची संस्था द्वारा अपने पास रखा गया। इस भूखण्ड का revised possession certificate दिनांक 24.06.2015 को याची संस्था को प्राप्त हुआ है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित विवादों का पटाक्षेप करते हुए मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा यह आदेशित किया गया कि प्रभावित किसानों को 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर दिया जाएगा। मा0 उच्च न्यायालय द्वारा यह भी आदेशित किया गया कि इस अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली प्राधिकरण द्वारा अपने आवंटियों से किस प्रकार से की जाएगी, वह प्राधिकरण ही निश्चित करेगा। तदनुसार प्राधिकरण द्वारा आवंटियों से ली जाने वाली धनराशियों का निर्धारण किया गया है, जिस पर वर्तमान में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा स्थगनादेश पारित किया गया है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रियल स्टेट सेक्टर में व्याप्त मंदी को देखते हुए मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 940/2017 में दिनांक 10.06.2020 को आदेश पारित करते हुए ब्याज दरों को कम किया गया था। इसके उपरान्त मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.07.2020 एवं आदेश दिनांक 19.08.2020 द्वारा भी ब्याज दरों में संशोधन किया गया है। अंततः मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 07.11.2022 के द्वारा उपरोक्त आदेशों को वापस ले लिया गया है, किन्तु यह तथ्य सर्वमान्य है कि दिनांक 10.06.2020 से 07.11.2022 तक ब्याज दरों में अनिश्चितता की स्थिति रही जिसके कारण से निर्माण कार्यों पर प्रभाव पड़ा है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने पत्र दिनांक 01.09.2022 के द्वारा टावर संख्या 11, 15 एवं 17 में स्थित प्लैट्स की सबलीज डीड की अनुमति मांगी गई तथा अवशेष देयकों की सूचना भी मांगी गई। इस पत्र के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.09.2022 के द्वारा यह अवगत कराया गया कि प्रीमियम के मद में रू0 15,23,30,435/- एवं लीज रेंट के मद में रू0 3,53,47,396/- जमा करने के बाद ही सबलीज डीड की अनुमति दी जा सकेगी।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसी बीच प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 27.05.2022 जारी किया गया जिसमें भूमि की जाँच का आदेश दिया गया है एवं यह भी कहा गया है कि यदि कोई भूमि रिक्त पाई जाती है, तो उसे निरस्त किया जाएगा। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि मैप अनुमोदित होने के बाद काफी बड़ी संख्या में third party rights सृजित हो चुके हैं एवं यदि आवंटन निरस्त किया जाएगा तो ऐसे third party rights पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि भूखण्ड का

4.

निरस्तीकरण एक अंतिम विकल्प के रूप में ही होना चाहिए एवं प्राधिकरण तथा आवंटी को यह प्रयास करना चाहिए कि सभी निर्माण समय से पूरे हो सकें ताकि आवंटियों को उनका फ्लैट समय से प्राप्त हो सके।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2020 एवं वर्ष 2021 में कोविड महामारी के कारण रियल स्टेट सेक्टर पर काफी दुष्प्रभाव पड़ा था जिसके कारण निर्माण की गतिविधियाँ बन्द हो गई थीं। अतः, याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि मार्च 2020 से फरवरी 2022 तक का शून्यकाल दिया जाए।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा एक कार्यालय आदेश पारित कर यह निर्देशित किया गया है कि यदि त्रिपक्षीय सबलीज डीड का निष्पादन समय से नहीं किया जाएगा तो ऐसी देरी पर रू0 50 एवं 100 प्रति दिन की पेनाल्टी भी लगेगी। इस पर पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह कहा गया है कि कोई भी आवंटी इस पेनाल्टी को देने को तैयार नहीं है, अतः यह याचना की गई है कि इस पेनाल्टी की धनराशि को समाप्त किया जाए।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मूल आवंटित भूमि क्षेत्रफल 1,98,135.62 वर्गमीटर पर कुल रू0 12,70,64,900/- की स्टैम्प ड्यूटी अदा की गई थी। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश द्वारा क्षेत्रफल 71,833.62 वर्गमीटर भूमि का अधिग्रहण निरस्त कर दिया गया था। अवशेष क्षेत्रफल 1,26,302.00 वर्गमीटर पर रू0 8,09,97,800/- की स्टैम्प ड्यूटी ही देय थी। चूंकि भूमि अधिग्रहण निरस्त होने में याची संस्था का कोई दोष नहीं है, अतः याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि अवशेष धनराशि रू0 4,60,67,100/- उसे वापस की जाए।

14. अंत में याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया कि संस्था को दिनांक 15.11.2010 से दिनांक 12.02.2013 का शून्यकाल दिया जाए तथा दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 07.11.2022 का शून्यकाल दिया जाए एवं कोविड को दृष्टिगत रखते हुए मार्च 2020 से फरवरी 2022 तक का शून्यकाल दिया जाए। इसके अतिरिक्त यह भी याचना की गई है कि उसके द्वारा अतिरिक्त जमा की गई स्टैम्प ड्यूटी को refund किया जाए तथा जो मांग पत्र उसके दिया गया है, उसको निरस्त कर संशोधित मांग पत्र जारी किया जाए।

15. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि बिल्डर्स भूखण्डों की योजना बीआरएस-03/10 के अंतर्गत भूखण्ड संख्या जीएच-05, सेक्टर 16बी, क्षेत्रफल 1,98,100.62 वर्गमीटर का आवंटन रू0 11,555/- प्रति

वर्गमीटर की दर पर निम्नानुसार कंसोर्शियम के पक्ष में दिनांक 30.08.2010 को हुआ:-

S. No.	Name of Consortium	share holding %	Status
1.	M/s SJP Real Estate Ltd.	70%	Lead member
2.	M/s SJP Global	5%	Relevant member
3.	M/s SJP Real Estate Developers Ltd.	5%	Relevant member
4.	M/s SJP Residency Consortium Ltd.	5%	Relevant member
5.	M/s SJP India Associates	5%	Relevant member
6.	M/s Raj Ring Constructions	5%	Relevant member
7.	M/s Beriwal Construction Co	5%	Relevant member

इसके उपरान्त कंसोर्शियम लीड मेम्बर M/s SJP Real Estate Ltd. के अनुरोध के क्रम में सक्षम स्तर से अनुमोदन उपरान्त कंसोर्शियम द्वारा गठित एस.पी.सी. M/s SJP Infracon Ltd. के पक्ष में दिनांक 15.11.2010 को लीज डीड निष्पादित करा दी गई। लीजडीड में भूखण्ड के कुल प्रीमियम रू0 228,94,57,090/- में से जमा धनराशि रू0 22,93,16,140/- जमा का उल्लेख था तथा अवशेष धनराशि रू0 206,01,40,950/- की 12 प्रतिशत ब्याज के साथ 20 छमाही किश्तें निर्धारित कर दी गई, जिनका विवरण लीज डीड में है।

16. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा ग्राम शाहबेरी व अन्य लगे हुए ग्रामों की भूमि का अधिग्रहण निरस्त किये जाने के फलस्वरूप उक्त भूखण्ड की 71833.62 वर्गमीटर भूमि भी प्रभावित हुई। अतः क्लीयर क्षेत्रफल 126302 वर्गमीटर की Correction Deed दिनांक 07.02.2013 को निष्पादित हुई तथा आवंटी द्वारा दिनांक 08.02.2013 को 1,26,302.00 वर्गमीटर का कब्जा भी प्राप्त कर लिया। भूमि विवादित होने के कारण आवंटी को दिनांक 12.05.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक शून्यकाल का लाभ दिया गया है।

17. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि रिट याचिका संख्या 940/2017, विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य में ACE Group of Companies द्वारा दायर I.A. No. 59415 of 2020 and 59400 of 2020 में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 10.06.2020 एवं दिनांक

6.

10.07.2020 को पारित आदेशों में यह निर्देश दिये गये थे कि प्राधिकरण द्वारा बिल्डर्स आवंटियों से दिनांक 01.01.2010 से SBI/MCLR दर के आधार पर गणना करते हुए 25 प्रतिशत धनराशि तीन माह के अंदर तथा अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि एक वर्ष के अंदर प्राप्त की जायेगी। मा० सर्वोच्च न्यायालय के उक्त आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा रिव्यू पिटीशन दाखिल की गई है, जिसके क्रम में मा० न्यायालय द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई उपरान्त दिनांक 07.11.2022 को अंतिम आदेश पारित किये गये हैं, जो निम्नवत हैं:-

"Consequently, the instant applications are allowed and the orders dated 10.06.2020, 19.08.2020 and 25.08.2020 are recalled, as prayed. The Noida and Greater Noida Authorities are directed to calculate the amount due in respect of builders other than Amrapali Group of companies after taking into consideration the effect of the order dated 09.06.2020 issue by the state Government."

इस प्रकार वर्तमान में मा० न्यायालय का आदेश दिनांक 10.07.2020 निष्प्रभावी हो गया है।

18. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के सापेक्ष दिनांक 30.06.2022 तक सभी मदों में रू० 173,38,19,491/- की देयता है और आवंटी द्वारा लीजडीड दिनांक 15.11.2010 से लगभग 11 वर्ष 08 माह में परियोजना का सम्पूर्ण कार्यपूर्ति भी प्राप्त नहीं किया है, जबकि आवंटी को लीजडीड की तिथि 15.11.2010 से 07 वर्ष के अंदर परियोजना को पूर्ण करना था, शून्यकाल अवधि को मिलाकर 01.09.2019 तक सम्पूर्ण परियोजना के सापेक्ष कार्यपूर्ति प्राप्त करना था। वर्तमान में परियोजना की 20,000.00 वर्गमीटर पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है।

19. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा निर्धारित अवधि में धनराशि जमा नहीं कराई गई, जिसके फलस्वरूप दिनांक 04.01.2013 तथा दिनांक 17.08.2018 को डिफाल्टर नोटिस, दिनांक 30.10.2014, 25.05.2015 तथा 11.01.2016 को निरस्तीकरण पूर्व नोटिस तथा दिनांक 30.01.2020 को नोटिस प्रेषित किये गये।

भूखण्ड के सापेक्ष देयताएँ

1.	प्रीमियम के मद में दिनांक 31.08.2023 तक	रू० 136.64 करोड़
2.	अतिरिक्त प्रतिकर	रू० 42.80 करोड़
3.	वार्षिक लीजरेंट के मद में दिनांक 31.08.2023 तक	रू० 07.90 करोड़

4.	प्रथम फेज एवं सम्पूर्ण परियोजना के कार्यपूर्ति हेतु विलम्ब शुल्क के मद में दिनांक 01.03.2024 तक	रु0 11.70 करोड
	कुल देयता:	रु0 197.52 करोड

20. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि परियोजना में कुल स्वीकृत यूनिट्स की संख्या 4024 है, जिसमें से आवंटी द्वारा 920 यूनिट्स तथा 88 दुकानों का अस्थाई कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र दिनांक 07.09.2017 को तथा 720 यूनिट्स का अस्थाई कार्यपूर्ति दिनांक 18.03.2019 को प्राप्त कर लिया है। 920 कार्यपूर्ति प्राप्त यूनिट्स की सब लीजडीड की अनुमति दिनांक 13.12.2017 को तथा 720 यूनिट्स की सब लीजडीड की अनुमति 30.08.2019 को प्रदान की गई है। इसके उपरान्त दिनांक 18.03.2018 को जारी अस्थाई कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र शर्तें पूर्ण न करने के कारण दिनांक 06.10.2020 को निरस्त कर दिया गया। इसके उपरान्त आवंटी द्वारा दिनांक 21.07.2022 को पुनः कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है

इस प्रकार आवंटी द्वारा सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति वर्तमान तक प्राप्त नहीं किया है। परियोजना में स्वीकृत कुल 4024 यूनिट्स में से वर्तमान में केवल 1640 यूनिट्स तथा 88 दुकानों का ही कार्यपूर्ति प्राप्त है।

21. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि नियोजन विभाग व परियोजना विभाग द्वारा संयुक्त स्थल निरीक्षण किया गया, जिसकी स्थल निरीक्षण की संयुक्त रिपोर्ट निम्नवत है:-

1.	मै0 एस.जे.पी. इन्फ्राकॉन लि0, सेक्टर 16बी, ग्रेटर नोएडा	फेज-1 के अंतर्गत टॉवर 1 से 19 तक	टॉवर का निर्माण कार्य पूर्ण है एवं आवंटी निवास कर रहे हैं।
		फेज-2 के अंतर्गत टॉवर ए-1 से ए-4 तक	टॉवर जी+2 तक निर्माणाधीन अवस्था में है।
	नोट : उक्त भूखण्ड के फेज-2 के अंतर्गत शेष रिक्त भूमि का क्षेत्रफल लगभग 20000 वर्गमीटर है।		

इस प्रकार भूखण्ड के सापेक्ष वर्तमान में सभी मदों में रु0 199.04 की देयता है तथा स्थल पर 20000 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है।

22. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड का आवंटन दिनांक 30.08.2010 को हुआ था एवं लीज डीड भी दिनांक 15.11.2010 को निष्पादित कर दी गई थी। तदोपरान्त मा0 उच्च न्यायालय द्वारा ग्राम शाहबेरी का भूमि अधिग्रहण को निरस्त करने के कारण कुल आवंटित क्षेत्रफल में से लगभग 35 प्रतिशत क्षेत्रफल प्रभावित हुआ था। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि

भूमि विवादित होने के कारण आवंटी को दिनांक 12.05.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक के शून्यकाल का लाभ दिया गया है।

23. प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट हो रहा है कि प्राधिकरण द्वारा भी यह स्वीकार किया गया है कि भूमि अधिग्रहण निरस्त होने के कारण प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण नहीं हो सकता था एवं इसलिए दिनांक 24.08.2012 तक के शून्यकाल का लाभ दिया जा चुका है। इस भूमि के आवंटन के उपरान्त पूर्ण भूमि का कब्जा आवंटी को दे दिया गया था, अतः इस प्रकार आवंटी का यह कहना कि उसे दिनांक 15.11.2010 से शून्यकाल का लाभ दिया जाए, किसी भी दशा में उचित नहीं है। वस्तुतः शून्यकाल का लाभ उसी तिथि से दिया जा सकता है जिस तिथि पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा भूमि अधिग्रहण निरस्त करने के आदेश दिये गये हैं। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में पुनरीक्षित लीज डीड दिनांक 07.02.2013 को सम्पादित हुई है एवं पुनरीक्षित बिल्डिंग प्लान दिनांक 12.02.2013 को अनुमोदित किया गया है। वस्तुतः इस तिथि के पहले निर्माण कार्य किया ही नहीं जा सकता था। इस देरी में पुनरीक्षणकर्ता संस्था की कोई गलती प्रतीत नहीं होती है। अतः शून्यकाल का लाभ दिनांक 12.02.2013 तक दिया जाना उचित रहेगा। इस प्रकार से पूर्ण भूमि पर पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 12.05.2011 से दिनांक 12.02.2013 तक के शून्यकाल का लाभ अनुमन्य होगा।

24. बिल्डर्स एवं होम बायर्स को राहत पहुंचाने के लिए एवं अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूरा करने के लिए औद्योगिक विकास अनुभाग-4 द्वारा शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 जारी किया गया है, जिसमें कई तरह की राहत ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को दी गई हैं। इस शासनादेश के प्रस्तर-8 में शून्य अवधि का लाभ दिया जाना वर्णित है, जिसके क्रम में कोविड 19 महामारी के दृष्टिगत रखते हुए दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 की अवधि का शून्यकाल का लाभ याची संस्था को भी उपलब्ध करवा जाना वांछित है। तदनुसार दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 की अवधि का शून्यकाल का लाभ याची संस्था को प्रदान किया जाता है।

25. याची संस्था द्वारा दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 07.11.2022 तक की अवधि के शून्यकाल की याचना की गई है, किन्तु याची संस्था द्वारा यह सिद्ध नहीं किया गया है कि किस प्रकार से इस अवधि में उसके निर्माण कार्य प्रभावित रहे हैं। वस्तुतः, इस अवधि में निर्माण कार्यों पर मा0 न्यायालयों की कोई रोक भी नहीं थी। इस प्रकार इस अवधि का शून्यकाल दिये जाने का कोई औचित्य नहीं है। अतः, याची संस्था की यह मांग निरस्त होने योग्य है, खारिज की जाती है।

26. यह स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा मूल आवंटित भूमि पर स्टैम्प ड्यूटी का भुगतान किया गया था, किन्तु मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में भूमि अधिग्रहण निरस्त करने के आदेश के बाद लगभग 35 प्रतिशत भूमि कम हो गई थी। इस प्रकार याची संस्था को कुल 126302 वर्गमीटर भूमि पर ही स्टैम्प ड्यूटी देना अपेक्षित था। चूंकि भूमि अधिग्रहण निरस्त होने में याची संस्था की कोई गलती नहीं है, अतः यह उचित है कि अतिरिक्त स्टैम्प ड्यूटी जो याची संस्था द्वारा राज्य सरकार को दी गई है, उसका समायोजन याची संस्था के देयकों में से कर लिया जाए।

27. उपरोक्त प्रस्तर 23-26 के अनुसार याची संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण कर लिया जाए एवं अवशेष देयकों के 25 प्रतिशत को 60 दिनों के अंदर जमा करना सुनिश्चित किया जाए। अवशेष 75 प्रतिशत देयक शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के प्रस्तर संख्या-18 एवं प्रस्तर संख्या-19 के अंतर्गत जमा किये जाएंगे।

28. उपरोक्तानुसार प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये मांग पत्र दिनांक 14.09.2020 एवं दिनांक 27.05.2022 को बनाये रखने की कोई आवश्यकता नहीं है, अतः यह मांग पत्र निरस्त किये जाते हैं। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्तानुसार देयकों का पुर्ननिर्धारण कर शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के क्रम में अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करे।

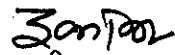
तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर,
प्रमुख सचिव

संख्या:- 77-4-24/18 अपील/22 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, एसजेपी इन्फ्राकान लिमिटेड, 111, श्री जमुना धाम, गोवर्धन रोड, मथुरा-281004।
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