

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 1983/77-4-24/अपील 102/23
लखनऊ: दिनांक- 03 अप्रैल, 2024

मै0 चौपड़ा टावर्स प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 चौपड़ा टावर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या-7 & 8, Sector Alpha-2 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 11.07.2023 के विरुद्ध दिनांक 12.09.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 27.12.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 27.03.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्री अशोक कुमार द्विवेदी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा द्वारा आभासी रूप में तथा याची संस्था की ओर से श्री निखिल चौपड़ा एवं श्री कार्तिकेय दूबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे वाणिज्यिक भूखण्ड क्षेत्रफल 4800 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 19.06.1995 को किया गया था। इस भूखण्ड का आवंटन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 24.07.1995 को निरस्त कर दिया गया। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा सिविल न्यायालय, गाजियाबाद में वाद संख्या 1344/1995 दायर किया गया, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 27.05.1998 द्वारा भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित कर दिया गया। इस आदेश से क्षुब्ध होते हुए प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में अपील संख्या 466/1998 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश पारित करते हुए यथास्थिति बनाये रखने के आदेश पारित किये गए।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यथास्थिति के आदेश होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्डों को दो अन्य संस्थाओं के पक्ष में आवंटित कर दिया गया। ऐसे में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण के विरुद्ध अवमानना याचिका दायर की गई एवं तदोपरान्त प्राधिकरण एवं पुनरीक्षणकर्ता के मध्य out of court settlement होने के कारण भूखण्ड संख्या-7 एवं 8 का पुर्नआवंटन पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में दिनांक 28.04.2005 को किया गया है। इस आवंटन के अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 3,33,63,200/- देय था, जिसमें से संस्था द्वारा कुल धनराशि रू0 2,82,42,000/- का भुगतान किया जा चुका है। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 01.02.2006 को निष्पादित की गई है, किन्तु इस भूखण्ड का कब्जा अभी तक नहीं दिया जा सका है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्समय प्राधिकरण कुल आवंटित क्षेत्रफल 5200 वर्ग मीटर देने की स्थिति में नहीं था एवं प्राधिकरण द्वारा मात्र 2802.82 वर्ग मीटर का ही कब्जा संस्था को प्रदान किया गया था, ऐसी स्थिति में उसके द्वारा प्राधिकरण से अपने देयकों के पुर्ननिर्धारित किये जाने की याचना की गई। देयकों के पुर्ननिर्धारित न होने के कारण संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 2290/2009 दायर की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश दिनांक 22.01.2009 द्वारा किशतों एवं ब्याज के भुगतान पर रोक लगा दी गई है। मा0 उच्च न्यायालय के इस आदेश के क्रम में संस्था द्वारा किशतों एवं ब्याज की धनराशि का भुगतान नहीं किया गया है। यह इसलिए भी है क्योंकि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा किसी भी धनराशि का मांग पत्र जारी नहीं किया गया था एवं मांग पत्र जारी न होने के कारण कोई धनराशि संस्था द्वारा देय नहीं थी।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त रिट याचिका मा0 उच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 20.12.2017 के द्वारा निरस्त कर दी गई। इस निरस्तीकरण आदेश के review के लिए पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मा0 न्यायालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, किन्तु मा0 न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 11.05.2022 के द्वारा review application को निरस्त कर दिया गया है। मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय में एस0एल0पी0 संख्या 40041/2022 दायर की गई जो मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 16.01.2023 के द्वारा निरस्त कर दी गई है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 न्यायालयों में उपरोक्त विवाद के निस्तारण के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा कोई मांग पत्र नहीं

जारी किया गया। अंततः, प्राधिकरण द्वारा मांग पत्र दिनांक 22.05.2023 जारी कर कुल धनराशि रू0 35,72,00,619/— की मांग की गई है। इस धनराशि में ब्याज एवं दण्ड ब्याज की धनराशि भी सम्मिलित है। इस मांग पत्र के प्राप्त होने पर संस्था द्वारा रू0 1,81,95,300/— जमा कराया गया एवं पत्र दिनांक 09.06.2023 के द्वारा प्राधिकरण से यह निवेदन किया गया कि चूंकि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा प्रीमियम एवं ब्याज के भुगतान पर रोक लगाई गई थी, ऐसी स्थिति में मा0 न्यायालय में प्रचलित विवाद की निर्धारित अवधि के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए। इस प्रकार संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि दिनांक 22.01.2009 से दिनांक 16.01.2023 की अवधि का शून्यकाल घोषित किया जाए।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि NCR क्षेत्र में रियल स्टेट की परियोजनाओं के सम्बन्ध में अमिताभ कान्त कमेटी बनाई गई है, जिसकी रिपोर्ट दिनांक 24.07.2023 को प्राप्त हो चुकी है। इसके क्रम में राज्य सरकार द्वारा शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 जारी किया गया है, जिसके अंतर्गत दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक के शून्य काल का लाभ संस्थाओं को प्रदान किया गया है। इसी क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि चूंकि कोविड महामारी का असर सभी सेक्टर्स पर समान रूप से हुआ है, अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भी कोविड-19 की अवधि का शून्यकाल प्रदान किया जाए। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 11.07.2023 निरस्त किया जाए एवं उपरोक्तानुसार शून्य काल घोषित करते हुए भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाए। इसके साथ ही निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए 5 वर्ष का समय भी प्रदान किया जाए।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा मे0 चोपड़ा टावर्स प्रा०लि० के पक्ष में दिनांक 19.06.1995 को 4800 वर्ग मीटर के वाणिज्यिक भूखण्ड का आवंटन किया गया था। आवंटी कम्पनी द्वारा आवंटन की शर्तों में संशोधन प्रस्तावित करते हुए पंजीयन धनराशि रूपये 11,40,000/— जमा की गयी थी। तत्समय प्रशासनिक निर्णय के अंतर्गत आवंटी कम्पनी की शर्तें स्वीकार नहीं की गई तथा दिनांक 24.07.1995 को भूखण्ड का आवंटन निरस्त करते हुए आवंटी कम्पनी द्वारा जमा कराई गई धनराशि रू. 11,40,000/— को दिनांक 24.07.1995 को आवंटी को रिफण्ड कर दिया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा किये गये निरस्तीकरण के विरुद्ध आवंटी कम्पनी द्वारा दीवानी न्यायालय, गाजियाबाद में

वाद संख्या 1344/1995 दायर कर दिया गया। मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 24.02.1998 को आवंटी कम्पनी के पक्ष में वाद निर्णय डिक्री करते हुए आवंटन को पुनर्स्थापित कर प्रश्नगत भूखण्ड आवंटी कम्पनी को उपलब्ध कराने का आदेश दिया गया। प्राधिकरण द्वारा जनपद न्यायालय के आदेश दिनांक 24.02.1998 के विरुद्ध मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में अपील दायर की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा यथास्थिति बनाये रखने के आदेश पारित किये गये।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसके उपरान्त आवंटी कम्पनी के साथ out of court settlement के लिए दिनांक 30.08.2003, दिनांक 21.10.2003 तथा दिनांक 21.01.2004 को समझौता वार्ताएँ हुईं। दिनांक 21.10.2003 को हुए समझौते को आवंटी कम्पनी द्वारा स्वीकार कर लिया गया। तत्क्रम में प्राधिकरण बोर्ड की 51वीं बोर्ड बैठक दिनांक 08.11.2004 के अनुपूरक एजेण्डा-4 में प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में दायर शपथ पत्र के अनुपालन में वैकल्पिक भूखण्ड 5200 वर्ग मीटर तत्समय के मूल्य पर साधारण ब्याज के साथ आवंटित किये जाने का अनुमोदन दिया गया। बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में दिनांक 28.04.2005 को मै0 चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० को आवंटन पत्र जारी करते हुए कॉमर्शियल बेल्ट, सेक्टर-अल्फा-11 में वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-7 एवं 8 आवंटित किया गया। तत्समय मूल्य रू0 2375/- पर 18 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से कुल मूल्य रू0 6416/- प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा भूखण्ड पर आरोपित ब्याज दर पर पुनर्विचार करने हेतु प्रत्यावेदन दिनांक 24.09.2005 प्रस्तुत किया गया था कि Litigation period का ब्याज माफ कर दिया जाये। जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण की 55वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.12.2005 के अनु० मद संख्या-4 में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया, जिसमें बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि-

“मै0 चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० को 4800 वर्ग मीटर भूमि के स्थान पर 5200 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन समझौते के अन्तर्गत उसी सेक्टर में किया गया है। साथ ही साथ उक्त समझौते में जो मूल्य वर्ष 1995 में मुबलिक 2375/- वर्ग मीटर था, उस पर 18 प्रतिशत साधारण ब्याज लगाते हुए भूमि को रूपये 6416/- की दर से आवंटित किया गया, जिसे लिखित रूप से मै0 चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० द्वारा स्वीकार भी किया गया। मैसर्स चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० से उक्त स्वीकृति के उपरान्त 10 प्रतिशत धनराशि दिनांक 11.07.2005 को सर्वप्रथम जमा की गई है, कोई भी धनराशि मै0 चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० की वाद लम्बन काल एवं अपील

लम्बन काल में प्राधिकरण के पास जमा नहीं रही है। अल्फा सेक्टर में वर्तमान में भूमि की कीमत में चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० को दी गई आवंटित कीमत से कहीं अधिक है। इन सभी परिस्थितियों पर विचार करते हुए बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि कोई भी ब्याज में छूट प्रदान करना औचित्यपूर्ण नहीं है और में चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 24.09.2005 को निरस्त किया जाता है।”

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी के पक्ष में वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-7 व 8, सेक्टर-अल्फा-11, क्षेत्रफल 5200 वर्ग मीटर, ग्रेटर नोएडा की लीजडीड दिनांक 01.02.2006 को निष्पादित करा दी गयी थी। आवंटी कम्पनी के द्वारा भूखण्ड के कुल प्रीमियम रु0 3,33,63,200/- के सापेक्ष आवंटन राशि रु. 1,00,08,960/- जमा करायी गयी एवं अवशेष प्रीमियम रु0 2,33,54,240/- का भुगतान 10 छमाही किश्तों में ब्याज सहित दिनांक 28.11.2010 तक करना था।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी को प्राधिकरण की देयताओं का भुगतान करने हेतु डिफॉल्टर नोटिस दिनांक 07.10.2022 को प्रेषित किया गया एवं पुनः प्राधिकरण की देयता का भुगतान न करने के कारण अंतिम डिफॉल्टर नोटिस दिनांक 22.05.2023 को प्रेषित किया गया, जिसके माध्यम से सूचित किया गया कि वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या- 7 व 8, सेक्टर अल्फा-II, ग्रेटर नोएडा के प्रीमियम की किश्तों के सापेक्ष रु0 25,85,10,950/- एवं वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष रु0 9,32,81,199/- व जी.एस. टी. के मद में रु. 54,08,470/- (कुल रूपये 35,72,00,619/-) की बकाया देयता दिनांक 31.05.2023 तक आगणित होती है। इसके अतिरिक्त समय विस्तारण शुल्क की देयता प्रोजेक्ट के कार्यपूर्ति की तिथि तक पृथक से आगणित की जायेगी। अतः, उक्त वाँछित धनराशि नोटिस के जारी होने की तिथि से एक सप्ताह के अन्दर ब्याज सहित जमा कराया जाना सुनिश्चित करें अन्यथा यह समझा जायेगा कि आवंटी कम्पनी प्राधिकरण की देयताओं का भुगतान सुनिश्चित करने एवं परियोजना को पूर्ण करने के प्रति गम्भीर नहीं है तथा प्राधिकरण के नियमानुसार आवंटन निरस्तीकरण की कार्यवाही अमल में लायी जायेगी।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यह भी उल्लेखनीय है कि लीजडीड के बाद आवंटित भूखण्ड के आवंटित क्षेत्रफल, ग्राउन्ड कवरेज एवं एफ. ए.आर आदि तथा किश्तों पर आरोपित ब्याज दर के सम्बन्ध में आवंटी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या 2290/2009 चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० बनाम उ०प्र० राज्य एवं अन्य योजित कर दी गयी, जिसे माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 20.12.2017 के

माध्यम से dismissed कर दिया गया। आवंटी कम्पनी द्वारा पुनः मा० उच्च न्यायालय में रिब्यू पिटीशन योजित की गयी, जिसे मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 11.05.2022 को dismissed कर दिया गया। इसके उपरान्त आवंटी कम्पनी द्वारा मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 20.12.2017 एवं दिनांक 11.05.2022 के विरुद्ध मा० सर्वोच्च न्यायालय में एस०एल०पी० संख्या-40041/2022 में चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० बनाम उ०प्र० राज्य एवं अन्य योजित की गयी, जिसमें मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 16.01.2023 को आदेशित किया गया कि "we are not inclined to interfere with the impugned judgment and hence, the special leave petitions are dismissed. Pending application(s), if any, shall stand disposed of."

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा० उच्च न्यायालय द्वारा प्रश्नगत आदेश दिनांक 22.01.2009 किश्त एवं ब्याज की मांग को स्थगित रखने हेतु पारित किये गये थे। चूँकि रिट याचिका संख्या-2290/2009 मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 20.12.2017 को अन्तिम रूप से याची कम्पनी के विरुद्ध निस्तारित की जा चुकी है, जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा याची कम्पनी को किसी भी प्रकार का अनुतोष प्रदान नहीं किया गया है, जिसके फलस्वरूप उक्त आदेश का प्रभाव स्वतः समाप्त हो जाता है। इसके उपरान्त मा० उच्च न्यायालय द्वारा याची कम्पनी की रिब्यू पिटीशन को दिनांक 11.05.2022 को dismissed कर दिया गया है तथा याची कम्पनी द्वारा मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 20.12.2017 एवं 11.05.2022 के विरुद्ध मा० सर्वोच्च न्यायालय में योजित एस०एल०पी० संख्या-40041/2022 में चोपड़ा टॉवर्स प्रा०लि० बनाम उ०प्र० राज्य एवं अन्य को मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 16.01.2023 को निस्तारित कर दिया गया है। वाद अवधि में आवंटित भूमि का कब्जा आवंटी कम्पनी के पास ही था। अतः, प्रकरण मा० न्यायालय में लम्बित रहने के आधार पर आवंटी कम्पनी का कोई अनुतोष नहीं बनता है।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के अंतिम डिफॉल्टर नोटिस दिनांक 22.05.2023 के द्वारा आवंटी कम्पनी से वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-7 व 8, सेक्टर अल्फा-11, क्षेत्रफल 5200 वर्ग मीटर, ग्रेटर नोएडा के प्रीमियम की किश्तों के सापेक्ष रू. 25,85,10,950/- एवं वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष रू. 9,32,81,199/- व जीएसटी के मद में रू० 54,08,470/- (कुल रू० 35,72,00,619/-) की बकाया देयता की माँग की गयी थी, जिसके विरुद्ध आवंटी कम्पनी द्वारा मात्र रू० 1,81,95,300/- की धनराशि दिनांक 08.06.2023 को जमा करायी गयी है, जो अत्यन्त न्यूनतम है, जोकि आवंटन की शर्तों का उल्लंघन है।

17. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। आवंटी कम्पनी के पक्ष में out of court settlement के आधार पर वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-7 व 8, सेक्टर-अल्फा-2, क्षेत्रफल 5200 वर्ग मीटर की लीज डीड दिनांक 01.02.2006 को निष्पादित की गई थी। इस सम्बन्ध में आवंटी कम्पनी का यह कहना है कि चूंकि प्राधिकरण द्वारा उसे कुल क्षेत्रफल 5200 वर्ग मीटर नहीं उपलब्ध कराया गया था, अतः उसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका योजित की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 22.01.2009 के द्वारा प्रीमियम एवं ब्याज की किश्तों के भुगतान पर रोक लगाई गई है। मा0 न्यायालय की इस रोक के कारण संस्था द्वारा कोई भुगतान नहीं किया गया है।

18. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि रिट याचिका संख्या 2290/2009 का निस्तारण मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 20.12.2017 के द्वारा किया गया है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा यह आदेशित किया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा out of court settlement में यह मान लिया गया है कि प्राधिकरण द्वारा वास्तविक कब्जा 2913.59 वर्ग मीटर का प्रदान किया जाएगा, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता प्रीमियम का भुगतान कुल क्षेत्रफल 5200 वर्गमीटर का करेगा। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी मान लिया गया था कि वह 18 प्रतिशत की ब्याज दर से भुगतान करेगा। चूंकि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा स्वयं ही प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत विकल्पों में से एक विकल्प चुना गया है, ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता को कोई भी अनुतोष देय नहीं है। मा0 न्यायालय के आदेश का सारवान् भाग निम्नवत् है:-

"The contention of the petitioner that the second option given as per letter dated 31st October, 2003 was accepted on 29th December, 2005 for 5200 sq.mts. in Plot no. 7 and 8 in Alpha commercial belt with FAR of 10600 is patently misconceived. The petitioner has tried to confuse the issue by distorting the facts and by taking advantage of the words "Vikalp Do" (option two). No doubt, in the letter 31st October, 2003 three proposals were given but no agreement was arrived at on those three proposals. Only a discussion was held. Much water passed through the terrain thereafter. Several parleys were held between the parties on subsequent dates. It was categorically indicated that premium on 5200 sq. mts. would be charged but ground coverage would be given on 2802.52 sq. mts. out of the total area of 2913.59 sq. mts. This was accepted by the petitioner vide letter dated 11th June,

2004 and ultimately accepted on 29th December, 2005, which acceptance has become part of the lease deed. The proposal, which was accepted by the petitioner on 29th December, 2005 which states that "Vikalp Do" has been accepted relates to the two proposals given by the authority, which is recorded in the office note dated 23rd December, 2005. Thus, it does not lie in the mouth of the petitioner to contend that option 2 (Vikalp Do) as indicated by the petitioner on 29th December, 2005 was referable to offer of the authority dated 31st October, 2003.

We find that by a series of negotiation, the terms in the settlement were ironed out and it was made clear that out of 5200 sq. mts., physical possession of the land measuring 2913.59 sq. mts. of land would be given in which the petitioner could construct 2802.82 sq. mts. on the ground floor with FAR of 7800 sq. mts. and that he would leave 110.77 sq. mts. as open area. The acceptance of the petitioner on 29th December, 2005 was arrived at consciously with open eyes. It cannot be contended by the petitioner that he was to be given 5200 sq. mts. of land and that he was only given possession of 2913.59 sq. mts. of land. We also find that the contention of the petitioner for increase of FAR from 7800 to 10600 was rightly rejected as the FAR was calculated taking into consideration, the total area of Alpha commercial belt, which was 70400 sq. mts. and appropriately dividing that FAR for plot no. 7 and 8. Any deviation made in the FAR from 7800 to 10600 sq. mts. would be violative of the Regulations of 1992 as well as the Architectural Control Drawing design under that regulation. For the same reason, the third supplementary counter affidavit given by Brahm Singh during the course of the hearing that the authority can carve out 5200 sq. mts. in which the FAR as per the normal standard of 1.5 could be given also cannot be accepted since the FAR of the entire area of Alpha commercial belt was taken into consideration. Any deviation made would violate the composite Architectural Control Drawing that has been made under the Regulations of 1992.

We find that the plot in question is situated in Architectural Drawing Control area where the buildings are constructed in the plots, which are marked for allotment and construction. The remaining area was required to be developed and maintained by the respondent authority and, therefore, the entire belt is considered as an area for construction as per the drawing is fixed to give one architectural shape. Thus, offer of 5200 sq. mts. at this stage giving a normal FAR of 7800 sq. mts. with ground coverage of 1560 would violate the building Regulations of 1992.

In the light of the aforesaid, we are of the opinion that by a series of negotiations, the petitioner consciously accepted possession of 2913.59 sq. mts. with open eyes and premium of 5200 sq. mts. was to be paid by him. The petitioner also agreed to pay 18% interest. Thus, the relief claimed by the petitioner that he was entitled to the balance area of 2400 sq. mts. or that the respondent should be directed to calculate the payment for 2802.82 sq. mts. is patently erroneous. The claim of the petitioner for payment of interest at the rate of 18% holds no water nor arguments to that effect were raised.

Consequently, for the reasons stated aforesaid, we do not find any merit in the writ petition and is dismissed.

उपरोक्त आदेश से यह स्पष्ट है कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा यह आदेशित किया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कुल क्षेत्रफल 5200 वर्गमीटर दर्शा कर भ्रमित करने का प्रयास किया गया है, जबकि उसके द्वारा यह मान लिया गया था कि उसे कुल क्षेत्रफल 2913.59 वर्गमीटर ही देय होगा। तदनुसार मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 2290/2009 dismiss कर दी गई है। यह रिट याचिका dismiss हो जाने से पूर्व की स्थिति बहाल हो जाती है जो आदेश दिनांक 22.01.2009 के पहले की थी। ऐसी स्थिति में अंतरिम आदेश के दिनांक 22.01.2009 से मा0 सर्वोच्च न्यायालय में एस0एल0पी0 खारिज होने के दिनांक 16.01.2023 तक की अवधि का शून्य काल का लाभ दिये जाने का कोई औचित्य नहीं होता है।

19. शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 केवल ग्रुप हाउसिंग की परियोजनाओं के संबंध में निर्गत किया गया है एवं यह शासनादेश पुनरीक्षणकर्ता संस्था की परियोजना पर लागू नहीं होता है। ऐसी

स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक के शून्य काल का लाभ दिये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

20. प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा जारी मांग पत्र के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता संस्था कोई अन्य लाभ पाने की हकदार नहीं है।

21. उपरोक्तानुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 1983(1)/77-4-24/अपील 102/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. निदेशक, मै0 चौपड़ा टावर्स प्रा0 लि0, ए-11, शिवालिक, नई दिल्ली-110017।
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