

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-4880/77-4-2023/105 अपील/23
लखनऊ: दिनांक: 25 अगस्त, 2024

मैसर्स वेव मेगा सिटी सेन्टर प्रा0लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मैसर्स वेव मेगा सिटी सेन्टर प्रा0लि0 द्वारा नौएडा में आवंटित वाणिज्यक भूखण्ड संख्या-सीसी-01, सेक्टर-25ए एवं 32 के अतिरिक्त आवंटित भूमि 108421.13 वर्गमीटर का आवंटन निरस्त करने के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.02.2021 के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में नौएडा के पत्र दिनांक 17.11.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 11.06.2024 को सुनवाई की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर उनके अधिवक्ता श्री अक्षय मोहिले, श्री संजय खत्री, ए.सी.ई.ओ. नौएडा, श्री अशोक कुमार शर्मा, ओ.एस.डी. नौएडा एवं श्री मनीष गुप्ता वी.सी. के माध्यम से उपस्थित हुए।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण द्वारा निर्गत किए गए डिमाण्ड नोटिस पत्र दिनांक 26.02.2020, 18.03.2020, 11.05.2020 18.05.2020, 02.07.2020, 17.07.2020 एवं 24.12.2020 द्वारा निर्गत नोटिस की वैधानिकता को चैलेंज किया गया। पुनरीक्षणकर्ता का यह कथन है कि वर्ष 2011 में नौएडा प्राधिकरण द्वारा टेण्डर के माध्यम से 6,14,000 वर्गमीटर भूमि मिक्स लैण्ड यूज प्रोजेक्ट के अन्तर्गत सेक्टर-25ए एवं 32 में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 11.03.2011 को आवंटित की गयी। आवंटन की शर्तों के अनुसार आवंटी द्वारा रू. 662.29 करोड़ प्राधिकरण में जमा किए गए। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.09.2011 को 6,18,952.75 वर्ग मीटर भूमि की लीज डीड हस्ताक्षरित की गयी। परियोजना के प्लान की स्वीकृति वर्ष 2012 में प्रदान की गयी। प्रार्थी द्वारा विश्व मंदी तथा अन्य कारणों से परियोजना को समय से पूरा नहीं किया जा सका।

3. शासन के आदेश सं0-5085/77-4-16-142एन/08, दिनांक 15.12.2016 के द्वारा प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी (PSP) लागू की गयी। प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी में क्रेताओं के हितों की रक्षा करने तथा परियोजनाओं को यथाशीघ्र पूर्ण करने के लिए प्राविधान किए गए थे। पॉलिसी में मुख्यतः कुल बकाए की 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने पर रि-शैड्यूलमेंट की व्यवस्था दी गयी है तथा पॉलिसी में यह भी प्राविधान किया गया है कि आवंटी अपनी परियोजना का आंशिक त्याग कर सकता है। यह प्रकरण उपरोक्त शासनादेश के पैरा-8 "ग" के अन्तर्गत आच्छादित है, जिसमें निम्न प्राविधान हैं :-

"...ग. आवेदक द्वारा अपनी आंशिक परियोजना का त्याग किया जायेगा।

बाजार में रियल एस्टेट में मन्दी होने के कारण प्राधिकरण क्षेत्र में आवंटित भूखण्डों का सम्बन्धित बिल्डरों द्वारा प्राधिकरणों की देयता का भुगतान नहीं किया जा रहा है। बिल्डर द्वारा

निर्धारित समय अवधि के भीतर परियोजना पूर्ण न कर पाने के कारण उसके क्रेता को भवन हस्तान्तरित नहीं किये जा पा रहे हैं। क्रेता के लिये यह अत्यन्त विषम स्थिति है क्योंकि न ही उन्हें भवन प्राप्त हो रहा है न ही उनके द्वारा परिसम्पत्ति के सापेक्ष जमा करायी गई धनराशि की वापसी हो पा रही है। ऐसी स्थिति में यदि सम्बन्धित बिल्डर्स को परियोजना का आंशिक त्याग करने की अनुमति दी जाये तो सम्भवतः बिल्डर्स द्वारा अवशेष बची परियोजना को पूर्ण करते हुये सम्बन्धित क्रेता को भवन उपलब्ध कराया जाना अधिक सहज हो पायेगा।

यदि कोई बिल्डर्स/आवंटी अपनी योजना प्रारम्भ करने के उपरान्त उसे पूर्ण कर पाने में असमर्थ हो तो ऐसे पूर्ण परियोजना का त्याग करने का विकल्प वाले आवेदकों को निम्न सहायता अनुमन्य की जानी प्रस्तावित है :-

(i) आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के निर्धारित कुल प्रीमियम के विरुद्ध भुगतान की गयी धनराशि में से 15 प्रतिशत जब्त करते हुये 85 प्रतिशत धनराशि की समतुल्य आवेदक को आवंटित भूखण्ड में से ही भूमि के रूप में वापिस की जायेगी। उक्त आवंटित की जाने वाली भूमि के प्रीमियम की गणना मूल आवंटन दर पर की जायेगी।

(ii) यदि उक्त भूखण्ड में थर्ड पार्टी राइट्स उत्पन्न हों तो आवेदक उपरोक्तानुसार आवंटित की जाने वाली भूमि के अतिरिक्त और भी भूमि के आवंटन की मांग करता है तो उसकी गणना वर्तमान आरक्षित दर पर की जायेगी तथा उसको कुल प्रीमियम को 20 प्रतिशत आवंटन की तिथि से 30 दिन के अन्दर योजना में इंगित व्याज सहित तथा अवशेष 80 प्रतिशत राशि को मूल योजना से इंगित व्याज दर के आधार पर छमाही व्याज की गणना करते हुये कुल छः छमाही किश्तों का निर्धारण किया जायेगा जिसको निर्धारित तिथियों पर भुगतान किया जाना होगा। इस प्रकार प्राप्त होने वाली धनराशि की देयता बिल्डर एवं प्राधिकरण के मध्य उक्त परियोजना हेतु खोले गए Escrow Account में जमा किया जाएगा।

(iii) आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध स्टाम्प ड्यूटी, लीज रेन्ट, प्रोसेसिंग फीस दण्ड ब्याज, स्थानांतरण शुल्क, पुनर्स्थापना शुल्क अथवा अन्य कोई वैधानिक प्रभार (Statutory Charges) अथवा पेनाल्टी, जिनका भुगतान आवेदक द्वारा आवेदन किये जाने के दिनांक तक प्राधिकरण को किया गया है तो वह वापस नहीं किया जायेगा। तथा यदि उपरोक्त मदों में कोई देयता वर्तमान में अवशेष हो तो वह आवेदक को वापिस की जाने वाली 85 प्रतिशत धनराशि से काटा नहीं जायेगा।

(iv) यदि आवंटी द्वारा आवंटित संपूर्ण भूखण्ड का लीजरेन्ट एकमुश्त जमा किया गया है तो समर्पित किये जाने वाले क्षेत्रफल का जितने वर्षों तक आवंटी ने उपयोग किया है उतने वर्षों के लिये अनुपातिक लीजरेन्ट जब्त करते हुये शेष लीजरेन्ट की धनराशि के समतुल्य भूमि आवंटन दर पर दी जायेगी।

(v) आवंटित भूखण्ड में आवेदक को दी जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में सम्बन्धित आवंटी के द्वारा जिस भूमि पर विकास कर लिया गया है अथवा जिस पर तृतीय पक्ष के अधिकार उत्पन्न हो गये हैं, की लोकेशन या क्षेत्रफल एक मानचित्र में इंगित करते हुये प्रस्तुत किया जायेगा। नियोजन विभाग उस भूमि में किये गये निर्माण का भौतिक सत्यापन कराते हुये योजना में

वर्णित नियोजन मानकों/नियम व शर्तों के आलोक में करते हुये भू-भाग के नियोजन की दृष्टि से उपयुक्त पाये जाने पर अतिरिक्त भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में अपनी संस्तुति करेगा।

(vi) यदि किसी परिसंपत्ति में विशिष्ट शर्तों का समावेश है और आवेदक के द्वारा उन विशिष्ट शर्तों का पालन नहीं किया है तो उस पर होने वाला व्यय आवेदक से अनुपातिक रूप से प्राधिकरण वसूल करेगा व आवश्यकतानुसार कार्यवाही की जायेगी।

(vii) शेष नियम व शर्तें मूल भूखण्ड आवंटन के अनुरूप यथावत रहेंगी। ”

4. उपरोक्त प्राविधान मुख्यतः विकल्प प्रदान करता है कि आवंटित भूखण्ड के निर्धारित कुल प्रीमियम के विरुद्ध भुगतान की गयी धनराशि में से 15 प्रतिशत धनराशि जब्त की जाएगी, 85 प्रतिशत धनराशि के समतुल्य आवेदक को आवंटित भूखण्ड में से ही भूमि के रूप में वापस की जाएगी। उक्त आवंटित की जाने वाली भूमि की प्रीमियम की गणना मूल आवंटन दर पर की जाएगी। उक्त पॉलिसी में यह भी प्राविधानित है कि आवंटी को अतिरिक्त भूमि भी उपलब्ध करायी जा सकती है, जिसकी लागत की गणना वर्तमान दरों पर की जाएगी और कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत जमा करने के उपरान्त 80 प्रतिशत राशि को मूल योजना में इंगित ब्याज दर के आधार पर छमाही ब्याज की गणना करते हुए कुल 6 छमाही किस्तों का निर्धारण किया जाएगा। यानि कि 3 वर्षों में कुल प्रीमियम की धनराशि अदा करनी होगी। इस पॉलिसी में निम्न श्रेणी की धनराशि को जब्त करने अथवा उसके सापेक्ष कोई भूखण्ड आवंटित न करने का प्राविधान है :-

1. स्टाम्प ड्यूटी,
2. लीज रेन्ट,
3. प्रोसेसिंग फीस,
4. दण्ड ब्याज,
5. स्थानान्तरण शुल्क,
6. पुनर्स्थापना शुल्क,
7. स्टेट्यूटरी चार्जेज,
8. पैनाॅल्टी।

5. पॉलिसी में यह भी प्राविधानित है कि उपरोक्त मदों में कोई देयता वर्तमान में अवशेष है तो आवेदक को वापस की जाने वाली 85 प्रतिशत धनराशि से उसकी कटौती नहीं होगी। पॉलिसी यह भी प्राविधानित करती है कि यदि आवंटी द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड का लीज रेन्ट एकमुश्त जमा किया गया है तो समर्पित किए जाने वाले क्षेत्रफल का जितने वर्षों तक आवंटी ने उपयोग किया है उतने वर्षों के लिए अनुपातिक लीज रेन्ट जब्त करते हुए शेष लीज रेन्ट की धनराशि के समतुल्य भूमि भी आवंटन दर पर दी जाएगी।

6. यहाँ यह उल्लेखनीय है कि आवंटित भूखण्ड रकबा 6,14,000 वर्गमीटर का आवंटन रु. 10,7000 प्रति वर्गमीटर की दर से किया गया है। आवंटन आदेश दिनांक 11.03.2011 के अनुसार 6,14,000 वर्गमीटर के लिए आवंटन आदेश निर्गत किया गया एवं आवंटित भूखण्ड का कुल प्रीमियम रु. 6622.98 करोड़ है। इसकी आवंटन धनराशि (10 प्रतिशत) रु. 662.98 करोड़

बनती है। शेष धनराशि रु. 5912.98 करोड़ होती है, जिसे 16 अर्द्धवार्षिक किस्तों में ब्याज के साथ अदा किया जाना है। आवंटित भूखण्ड का अधिकतम परमीशबल ग्राउण्ड कवरेज 45 प्रतिशत है, FAR 4.7 है तथा 27 प्रतिशत रेजीडेंशियल यूज में परमिट किया गया है।

7. लीज डीड, जो दिनांक 30.08.2011 को हस्ताक्षरित की गयी है, उसमें कुल एरिया 6,18,952.75 वर्गमीटर आवंटित किया गया है और प्रीमियम की कुल धनराशि रु. 6,622.98 करोड़ आंकी गयी है, जिसमें रु. 47.69 करोड़ अतिरिक्त भूखण्ड 4952.75 वर्गमीटर का भुगतान 14 प्रतिशत ब्याज के साथ किए जाने का निर्णय है। इस प्रकार कुल प्रीमियम रु. 6,670.67 करोड़ बनती है। प्रार्थी का कथन है कि उनके द्वारा रु. 709.99 करोड़ प्रिंसिपल के सापेक्ष तथा रु. 733.58 करोड़ सामान्य ब्याज के सापेक्ष रु. 1443.57 करोड़ का भुगतान किया गया है।

8. प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 30.06.2017 के द्वारा यह स्वीकार किया है कि :-

“...ब्याज की मद में जमा राशि की सीमा तक अनुमन्य भूमि से अधिक जो भी भूमि आपके द्वारा मांगी गयी है वह वर्तमान आवंटन का आरक्षित दर रु. 1,60,000 प्रति वर्गमीटर की दर से अनुमन्य होगी।”

9. आवंटी द्वारा 454131.62 वर्गमीटर भूमि सरेंडर की गयी है। आवंटी द्वारा 50,148 वर्गमीटर अतिरिक्त भूमि की मांग करते हुए उसकी 20 प्रतिशत धनराशि रु. 160.47 करोड़ जमा किए गए हैं। ब्याज के सापेक्ष भूमि वापस करने के बिन्दु पर प्राधिकरण का यह प्रस्ताव था कि शासन के निर्देशों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी। नोएडा प्राधिकरण द्वारा आवंटी के विरुद्ध दिनांक 26.02.2020 को रु. 2717.53 करोड़ का मांग पत्र निर्गत किया गया। इस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा अपने उत्तर में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

“...पी०एस०पी० के अन्तर्गत आवंटित अतिरिक्त भूमि तथा उसके निरस्तीकरण से सम्बन्धित विशेष कथन-

प्राधिकरणों के क्षेत्र में आवंटित भूखंडों का संबंधित बिल्डरों द्वारा प्राधिकरणों को देयता का भुगतान न करने के कारण तथा बिल्डरों द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर परियोजना पूर्ण न कर पाने के कारण तथा क्रेताओं को भवन हस्तान्तरित न किये जाने के कारण ऐसी स्थिति में बिल्डरों को परियोजना का आंशिक भाग त्याग करने की अनुमति के संबंध में उ०प्र० शासन द्वारा दिनांक 15.12. 2016 को प्रोजेक्ट सेटलमेन्ट पॉलिसी जारी की गई। इस पॉलिसी के द्वारा रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 02.02.2017 के द्वारा परियोजना के परित्याग का अनुरोध किया गया।

आवंटी के प्रत्यावेदन के क्रम में कार्यालय पत्र दिनांक 13.6.2017 के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा विचारोंपरान्त आवंटी के उक्त प्रत्यावेदन को स्वीकार किये जाने की सैद्धांतिक स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की गई कि ब्याज के मद में भुगतान की गई राशि के संबंध में जो प्रस्ताव शासन के मार्गदर्शन हेतु प्रेषित किया गया है उसमें जो निर्णय होगा वह आपको मान्य होगा तथा योजना की विवरणिका/आवंटन/पट्टा प्रलेख में उल्लिखित विशिष्ट शर्त का पालन/पूर्ण न करने की स्थिति में जो भी व्ययभार होगा उसकी देनदारी आवंटी की होगी। पत्र में यह भी उल्लिखित किया गया कि आपके द्वारा जमा कराये गये मानचित्र में पॉकेट ए व पॉकेट बी के मध्य 18.00 मीटर चौड़ी सड़क दर्शायी गयी है। सड़क के क्षेत्रफल पर अनुमन्य

भू-आच्छादन, अनुमन्य एफ.ए.आर. एवं आवासीय क्षेत्रफल का ब्रोशर आवंटन/पट्टा प्रलेख के नियम व शर्तों के अनुसार योजना में अनुमन्य होगा। सड़क का निर्माण कर प्राधिकरण को समर्पण/वापस करना होगा तथा इस क्षेत्रफल पर आपको कोई विधिक अधिकार नहीं होगा। इसके साथ ही पुनः मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा। ब्याज की मद में जमा राशि की सीमा तक अनुमन्य भूमि से अधिक जो भी भूमि आपके द्वारा मांगी गई है वह वर्तमान आवंटन/आरक्षित दर रूपये 1,60,000/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से अनुमन्य होगी।”

10. प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के तहत समर्पण की जाने वाली एवं आवंटित की जाने वाली भूमि का विवरण निम्नवत दिनांक 13.06.2017 के पत्र में उल्लिखित किया गया—

1. कुल आवंटित क्षेत्रफल —	6,18,952.75 वर्ग मीटर
2. समर्पणोपरान्त आवंटित क्षेत्रफल—	56,400.00 वर्ग मीटर
3. पी०एस०पी० के तहत मांगी जा रही भूमि—	1,57,344.00 वर्ग मीटर
4. पी०एस०पी० के तहत आवंटी को दिये जाने वाला क्षेत्रफल—	1.64.821.13 वर्गमीटर
5. समर्पित की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल—	4,54,131.62 वर्ग मीटर

11. आवंटी द्वारा कार्यालय पत्र दिनांक 13.6.2017 के क्रम में प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के अन्तर्गत परियोजना का परित्याग किये जाने हेतु क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र, अण्डरटेकिंग, शपथ पत्र एवं कुल आवंटित भूमि की स्थलीय सत्यापन कर कुल भूमि जिस पर तृतीय पक्ष अधिकार सृजित हुए हैं के विवरण उपलब्ध कराये गये। जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.06.2017 के माध्यम से यह सूचित किया गया कि “.... आपके द्वारा मूलधन में कुल जमा राशि रू०-709,99,43,309/-का 15% प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के अनुसार कटौती करते हुए जो अवशेष धनराशि आज की तिथि में प्राधिकरण के पास जमा है, उसके सापेक्ष आवंटन दर रू०-107003/- प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से 56400 वर्ग मीटर भूमि अनुमन्य है। अर्थात् 56400 वर्ग मीटर की सीमा तक अदेयता (नो ड्यूज) वर्तमान स्थिति में आपको प्रदान की जाती है।

12. ब्याज की मद में जमा राशि की सीमा तक अनुमन्य भूमि से अधिक जो भी भूमि आपके द्वारा मांगी गई है वह वर्तमान आवंटन/आरक्षित दर रू०-1,60,000/- प्रति वर्ग मीटर की दर से अनुमन्य होगी।

ब्याज के मद में साधारण ब्याज जो पेमेन्ट प्लान में किश्तों के साथ निर्धारित है तथा डिफाल्ट होने के कारण सामान्य व्याज 3% दण्डात्मक अतिरिक्त ब्याज की जो वसूली/जमा किया गया है उसमें शासनादेश के अनुसार दण्डात्मक ब्याज अर्थात् 3% को जब्त करने और अवशेष ब्याज की मद में जमा की गई धनराशि के सम्बन्ध में जो निर्णय शासन स्तर से लिया जायेगा, उसके अनुसार तत्समय कार्यवाही की जायेगी। प्रकरण प्राधिकरण द्वारा शासन को संदर्भित है। दण्डात्मक ब्याज (3%) जब्त किया जाना है।” प्राधिकरण के अनुसार ब्याज के मद में रू. 650.08 करोड़ जमा किया गया है तथा रू.109.66 करोड़ दण्डात्मक ब्याज है, जिसे जब्त किया गया है।

13. आवंटी द्वारा अपने प्रत्यावेदन दिनांक 6.7.2017 के माध्यम से क्षेत्रफल 50,148 वर्ग मीटर के सापेक्ष 20 प्रतिशत आवंटन धनराशि रू०-160.47 करोड़ के बैंक ड्राफ्ट की प्रति तथा

कैलकुलेशन शीट संलग्न करते हुए प्रस्तुत की गई। पत्र में आवंटी द्वारा यह भी स्पष्ट किया गया कि 56,400 वर्ग मीटर का उन्हें अदेयता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है, क्षेत्रफल 58,273 वर्ग मीटर भूमि जिस पर शासन स्तर पर निर्णय लिया जाना है तथा 50,148 वर्ग मीटर अतिरिक्त आवंटित भूमि पर तत्समय वर्तमान दर अर्थात् 1,60,000 प्रति वर्ग मीटर की दर से 20 प्रतिशत आवंटन धनराशि का भुगतान किया जा रहा है।

14. उल्लेखनीय है कि संदर्भित प्रकरण में ब्याज के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र संख्या-नोएडा/मु.का.अ./वि.नि./2017/1889 दिनांक 07.06.2017 के माध्यम से शासन से निर्देश मांगे गये। दिनांक 07.06.2017 के पत्र के क्रम में शासन से मार्गदर्शन प्राप्त न होने की दशा में पुनः मुख्य कार्यपालक अधिकारी अधिकारी के पत्र संख्या-05.03.2018 के माध्यम से शासन से यथाशीघ्र शासकीय निर्देश प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया।

15. प्राधिकरण के उक्त पत्रों के क्रम में शासन के पत्र संख्या-3815/77-4-20-142 एन/08 टीसी दिनांक 22.10.2020 के माध्यम से शासन द्वारा निम्नवत निर्देश दिये गये-

“...शासनादेश निर्गत होने के पश्चात नोएडा प्राधिकरण द्वारा ब्याज के आगणन हेतु शासन से मार्गदर्शन मांगा गया। तदक्रम में तत्कालीन अध्यक्ष ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गई, जिसमें नोएडा प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी सदस्य थे। जिसमें इस संदर्भ में समिति के द्वारा संस्तुतियां की गई है।

इस सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने के निर्देश प्राप्त हुआ है कि उक्त के आलोक में प्राधिकरण के हितों के दृष्टिगत प्राधिकरण स्तर पर शासनादेश दिनांक 15.12.2016 के अनुसार निर्णय लेकर कार्यवाही करने का कष्ट करें।”

16. शासन के उक्त पत्र के क्रम में संदर्भित प्रकरण में निम्नवत बिन्दुओं पर निर्णय लिये जाने हेतु प्रकरण को प्राधिकरण बोर्ड की 200वीं बैठक दिनांक 03.12.2020 में माननीय संचालक मण्डल के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया-

1. आवंटी द्वारा साधारण ब्याज के मद में अदा की गई धनराशि रू०-650,08,69,371/- को प्राधिकरण की पूंजीगत राशि का प्रतिफल होने तथा शासन की पी.एस.पी. नीति दिनांक 15.12.2016 में भी ब्याज के समायोजन करने का उल्लेख न होने के फलस्वरूप ब्याज मद में जमा धनराशि ब्याज मद में यथावत रखा जाना।
2. अतिरिक्त आवंटित भू-क्षेत्रफल 108421.13 वर्ग मीटर को निरस्त करते हुए उसके सापेक्ष जमा की गई धनराशि रू०-160,47,00,000/- को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार जब्त किया जाना।
3. आवंटी द्वारा पी.एस.पी. के तहत समर्पित की गई भूमि 454131.62 वर्ग मीटर को आवंटी द्वारा समर्पण प्रलेख निष्पादित न कराये जाने की दशा में प्राधिकरण के पक्ष में समर्पित उक्त क्षेत्रफल को एक पक्षीय रूप से उपलब्धता सूची में लेकर आगामी योजना में शामिल किया जाना।

17. उपरोक्त प्रस्तावों पर प्राधिकरण बोर्ड की 200वीं बैठक में माननीय संचालक मण्डल द्वारा निम्नवत निर्णय लिया गया-

- प्रस्ताव के बिन्दु संख्या-01 से 03 को यथावत स्वीकृत किया गया है।
- शासन की प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी दिनांक 15.12.2016 के तहत समर्पण किये गये भूखण्ड पर भू-भाटक अधिरोपित किये जाने सम्बन्ध में विधिक अभिमत प्राप्त कर लिया जाये।
- चूंकि बिन्दु संख्या-01 संचालन मण्डल द्वारा स्वीकृति हेतु मत स्थिर किया गया अतः प्राधिकरण भूखण्ड के सापेक्ष प्राधिकरण की अतिदेयता की गणना कर आवंटी को अंतिम अवसर प्रदान करते हुए सूचित करे। यदि आवंटी के द्वारा उक्त के क्रम में भुगतान नहीं किया जाता है तो भूखण्ड को निरस्त किया जाये।

18. प्राधिकरण बोर्ड द्वारा आवंटी द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध ब्याज की मद में जमा की गई धनराशि रू0-650,08,69,371/- को प्राधिकरण की पूंजीगत राशि का प्रतिफल होने तथा शासन की पी.एस.पी. नीति दिनांक 15.12.2016 में ब्याज के समायोजन करने का उल्लेख न होने के फलस्वरूप ब्याज में जमा धनराशि ब्याज मद में ही यथावत रखे जाने का निर्णय लिया गया है।

19. इस प्रकार पूर्ण भुगतान वाले क्षेत्रफल 56400 वर्ग मीटर के अतिरिक्त क्षेत्रफल-108421.13 वर्ग मीटर के सापेक्ष प्राधिकरण के विभिन्न तिथियों पर आवंटी को प्रेषित नोटिसों तथा अंतिम नोटिस दिनांक 24.12.2020 जिसमें यह उल्लेख था कि "... क्षेत्रफल 108421.13 वर्ग मीटर के विरुद्ध दिनांक 13.6.2017 से 31.12.2020 तक ब्याज सहित प्रीमियम की मद में रू0-2402,59,19,100/- तथा ब्याज सहित भू-भाटक की मद में रू0-116,74,28,446/- नोटिस जारी होने के 10 दिन के अंदर प्राधिकरण के खाते में जमा कराकर जमा चालान की प्रति कार्यालय में प्रस्तुत करें अन्यथा प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के क्रम में भूखण्ड निरस्त करते हुए जमा धनराशि को जब्त कर लिया जाएगा। "

20. अंतिम नोटिस निर्गत होने के उपरान्त भी आवंटी द्वारा अतिरिक्त आवंटित क्षेत्रफल के सापेक्ष अतिदेयता का भुगतान न किये जाने की दशा में प्राधिकरण बोर्ड की 200वीं बैठक दिनांक 03.12.2020 में लिये गये निर्णय के अनुपालन में अतिरिक्त क्षेत्रफल 108421.13 वर्ग मीटर का आवंटन सक्षम स्तर के अनुमोदनोपरान्त निरस्त किया गया जिसका निरस्तीकरण पत्र दिनांक 11.02.2021 को आवंटी/रिवीजनकर्ता को प्रेषित किया गया तथा भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण के पक्ष में वापस ले लिया गया।

प्रकरण में एक रिट पिटिशन सं0-16918 (M/B) of 2020 M/s Wave Megacity Centre Pvt. Ltd. VS State of U.P. and others. मा0 उच्च न्यायालय में दाखिल किया गया है, जिसमें मा0 न्यायालय ने दिनांक 14.10.2020 में निम्न आदेश पारित किए हैं :-

"...In view of the aforesaid facts and circumstances, with the consent of the learned Counsel for the respondents, we dispose of the writ petition with the direction to the respondent no. 1 Principal Secretary, Infrastructure and Industrial Development, Government of U.P. Lucknow to consider and decide the application for interim relief dated 21.09.2020 pending in the aforesaid application/representation, in accordance with law, most expeditiously, preferably, within two weeks from the date authentic copy of this order is produced before him and, thereafter,

respondent no 1 shall consider and decide the aforesaid statutory representation of the petitioner, in accordance with law, most expeditiously, preferably, within a period of three months.

Till the period of two weeks or till the decision of the interim relief application dated 21.09.2020 whichever is earlier, no coercive steps shall be taken against the petitioner. With the aforesaid directions, the writ petition stands disposed"

True copy of the order dated 14.10.2020 in Writ Petition bearing 16918(M/B) of 2020 in Re M/s Wave Megacity Centre Pvt. Ltd. v. State of U.P. and others is annexed herewith as Annexure No. 37 to this Revision Petition.

22. इस आदेश के क्रम में शासन द्वारा निगरानी के निस्तारण के अपने आदेश दिनांक 17.11.2020 द्वारा निम्नवत् निर्देश पारित किए हैं :-

“इस प्रकरण के अभिलेखों का अवलोकन और सुनवाई में प्रस्तुत किये गये तथ्यों पर भी विचार किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में प्राधिकरण को यह निर्देश दिये जाते हैं कि ये शासन से अपने सन्दर्भ के प्राप्त उत्तर के अनुपालन में देयों के सम्बन्ध में दिनांक 23.11.2020 तक निर्णय करते हुए आवंटी को अवगत करा दे तथा यह कार्यवाही पूर्ण करने के उपरान्त नौएडा प्राधिकरण आवंटी के सापेक्ष अपने नियमों के अनुसार सभी आवश्यक कार्यवाही करने के लिए स्वतन्त्र होंगे। तदनुसार भूखण्ड संख्या-सी०सी०-01, सेक्टर-25ए 32, नौएडा के सम्बन्ध में मै० वेव मेगासिटी सेन्टर प्रा०लि०, नौएडा की निगरानी दिनांक 31.07.2020 को एतद्द्वारा निस्तारित किया जाता है।”

23. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में निम्नलिखित मांग की गयी है :-

(i) प्राधिकरण के आदेश दिनांक 11.02.2021 को निरस्त करते हुए 1,08,421.13 वर्गमीटर भूमि पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में रि-स्टोर की जाए।

(ii) डिमांड नोटिस एवं पत्र दिनांक 26.02.2020, 18.03.2020, 11.05.2020, 18.05.2020, 02.07.2020, 17.07.2020 एवं 24.12.2020 को निरस्त किया जाए।

(iii) प्राधिकरण को यह निर्देश दिया जाए कि 1,08,421.13 वर्गमीटर भूमि पर कोई थर्ड पार्टी राइट्स न क्रिएट किया जाए।

(iv) प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी दिनांक 15.12.2016 के अन्तर्गत फ्रेश डिमांड नोटिस आवंटी को निर्गत किया जाए।

(v) प्राधिकरण द्वारा OC उपलब्ध कराकर निर्माण में सबलीज की अनुमति दी जाए।

(vi) प्राधिकरण द्वारा कोई coercive action न किया जाए।

24. इस क्रम में पत्रावली पर उपलब्ध कागजातों का अध्ययन किया गया तथा दोनों पक्षों को दिनांक 11.06.2024 को सुना गया।

25. इस प्रकरण में शासनादेश दिनांक 14.08.2017 द्वारा अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गई थी, जिसमें सी०ई०ओ०, नौएडा, सी०ई०ओ०, ग्रेटर नौएडा तथा सी०ई०ओ०, यीडा सदस्य थे। समिति ने अपनी रिपोर्ट दिनांक 26.09.2017 को प्रस्तुत की है। समिति ने अपनी रिपोर्ट अन्तिम करने के पूर्व मा० उच्चतम न्यायालय के भूतपूर्व जस्टिस श्री

दीपक वर्मा की विधिक राय दिनांक 05.09.2017 तथा वरिष्ठ अधिवक्ता श्री राघवेन्द्र सिंह की विधिक राय दिनांक 09.03.2017 पर भी विचार किया है।

26. समिति द्वारा प्रीमियम के सापेक्ष जमा किए गए ब्याज पर संस्तुति निम्नवत् है:-

“ अतः समिति यह संस्तुति करती है कि उपरोक्तानुसार आवंटी द्वारा प्रत्येक जमा धनराशि (PSP के अन्य प्रस्तरो के अनुरूप दण्ड ब्याज व अन्य वर्णित मदों की धनराशि घटाते हुए) की आवंटन तिथि पर एन.पी.वी. (NPV) आंकलित करते हुए ऐसी कुल धनराशि में से 15% जब्त करते हुए शेष धनराशि के आधार पर भूमि का आगणन किया जाना चाहिए। समिति की उपरोक्त रिपोर्ट संलग्नक-1 पर है।

27. इस प्रकरण में प्रीमियम के सापेक्ष जमा की गई धनराशि रु. 709.99 करोड़ है तथा साधारण ब्याज के मद में रु. 650.08 करोड़ जमा किए गए हैं। भूमि की आवंटन दर रु. 107000 प्रति वर्गमीटर है। प्रीमियम के सापेक्ष जमा की गयी कुल धनराशि रु. 1360.07 करोड़ है, जिसका 15% रु. 204.01 करोड़ होता है। उक्त 15% धनराशि प्रीमियम के सापेक्ष जमा की गयी कुल धनराशि से घटाने पर रु. 1156.06 करोड़ होती है। रु. 1156.06 करोड़ का 11% discount rate पर औसत 4 वर्ष में इसकी नेट प्रेजेन्ट वैल्यू रु. 789.56 करोड़ बनती है, जिसके सापेक्ष 73788 वर्गमीटर भूमि वापस करने हेतु बनता है।

28. अतः प्रकरण में मुख्यतः यह बिन्दु निर्णीत किया जाना है कि ब्याज के मद में जमा की गयी धनराशि के सापेक्ष भूखण्ड उपलब्ध कराने की स्थिति क्या होगी, इस बिन्दु पर यदि प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी दिनांक 15.12.2016 के पैरा-8 ग (3) देखा जाए तो उसमें उन मदों की धनराशि के बारे में स्पष्ट निर्देश दिए गए हैं, जिन्हें जब्त किया जाएगा अथवा जिनके सापेक्ष भूखण्ड उपलब्ध नहीं कराया जा रहा है। इन मदों में ब्याज की धनराशि का उल्लेख नहीं है। इससे यह स्पष्ट है कि ब्याज की धनराशि जब्त नहीं की जानी है।

29. यह भी स्पष्ट है कि इस आवंटित भूखण्ड का प्रीमियम 6,622.98 करोड़ है, जिसकी 10 प्रतिशत कीमत चुकाने के बाद भूखण्ड का कब्जा आवंटी को दिया गया है और प्रीमियम की कुल धनराशि 10 वर्षों में ली जानी है, जिसमें पहले 2 वर्षों में प्रीमियम की धनराशि अदा करने पर मोरेटोरियम है और सिर्फ ब्याज की धनराशि ही ली जानी है और अगले 8 वर्षों तक प्रीमियम तथा ब्याज के साथ कुल रु. 9,978.16 करोड़ की धनराशि बैलेंस रु. 5912.98 करोड़ की धनराशि के सापेक्ष ली जानी है। यानि कि प्रीमियम के मद में मूलधन व ब्याज सम्मिलित करते हुए कुल 10 वर्षों में इस भूखण्ड के सापेक्ष रु. 10,640.45 करोड़ की अदायगी प्रीमियम (मूलधन व ब्याज) के साथ की जानी है। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि साधारण ब्याज time value of money है, जो स्वयं में NPV का भी Concept है।

30. उपरोक्त विवेचना के आधार पर निम्नलिखित आदेश पारित किए जाते हैं :-

(i) प्राधिकरण का लीज निरस्तीकरण आदेश दिनांक 11.02.2021 निरस्त किया जाता है तथा लीज निःशुल्क रिस्टोर किया जाता है।

(ii) रिवीजनकर्ता के द्वारा इस भूखण्ड के जमा किए गए प्रीमियम के सापेक्ष धनराशि व साधारण ब्याज की धनराशि 15% जब्त करने के उपरान्त शेष धनराशि रु.1156.06 करोड़ का

NPV अध्यक्ष, ग्रेटर नोएडा की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुति के अनुसार आंकलित किया जाएगा और उसके सापेक्ष भूखण्ड PSP पॉलिसी, 2016 के प्राविधानों के अन्तर्गत उपलब्ध कराया जाएगा।

(iii) चूँकि रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड PSP पॉलिसी के अन्तर्गत सरेन्डर किया जा चुका है। अतः सरेन्डर की तिथि के उपरान्त सरेन्डर किए गए भूखण्ड पर कोई ब्याज अथवा पैनाल्टी अधिरोपित नहीं की जाएगी। प्राधिकरण के नोटिस/आदेश दिनांक 26.02.2020, 18.03.2020, 11.05.2020, 18.05.2020, 02.07.2020, 17.07.2020 एवं 24.12.2020 उपरोक्तानुसार संशोधित/परिवर्द्धित माने जायेंगे।

(iv) चूँकि ब्याज के आंकलन के विषय पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अपनी 200वीं बैठक दिनांक 03.12.2020 में विचार कर एक निर्णय लिया गया है। अतः यह सम्पूर्ण प्रकरण और NPV के आधार पर किया गया आंकलन आगामी बोर्ड बैठक में रखते हुए बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।

(v) आवंटित भूखण्ड 1,08,421 वर्गमीटर पर कोई थर्ड पार्टी राइट्स क्रिएट नहीं किए जायेंगे।

31. अतः उपरोक्त रिवीजन उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपडित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत एतद्द्वारा निस्तारित किया जाता है।

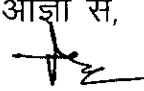
संलग्नक-यथोक्त।

मनोज कुमार सिंह
मुख्य सचिव, सह-अवस्थापना एवं
औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या:- 4880(1)/77-4-2024 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, श्री चरनजीत सिंह, मैसर्स वेव मेगा सिटी सेन्टर प्रा0लि0, मेजेनाइन फ्लोर एम-4, साउथ एक्सटेंशन पार्ट-II, नई दिल्ली-110049 (E-Mail-cj.singh@waveinfratech.com)
3. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(जयवीर सिंह)
संयुक्त सचिव।

~~संख्या~~

सं०-2296/774-13



राहुल भटनागर
आई०ए०एस०
अध्यक्ष

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

1, सैक्टर-नॉलेज पार्क-4, ग्रेटर नौएडा
जनपद - गौतमबुद्ध नगर - 201 310

दूरभाष - 0120 2336002, फैक्स - 0120 2336003

वेबसाइट - www.greaternoidaauthority.in

ई-मेल - chairman@gniga.in

पत्रांक-अध्यक्ष/पीएसपी/२०१७/२५

दिनांक -26 सितम्बर २०१७

पत्रा - 102

प्रति श्री आलोक सिन्हा,

औद्योगिक विकास अनुभाग-४, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के कार्यालय ज्ञाप संख्या १७६६/७७-४-१७-१४२एन/०८, दिनांक १४ अगस्त २०१७ द्वारा प्रोजेक्ट सैटेलमेंट पॉलिसी (पी.एस.पी.) के प्रस्तर-४ "ग" में दी गयी व्यवस्था के अन्तर्गत आवंटी द्वारा जमा किये गये ब्याज के बिन्दु पर समाधान हेतु निम्नानुसार कमेटी का गठन किया गया है:-

- | | |
|----------------------------------------------------------|---------|
| १. अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण | अध्यक्ष |
| २. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा | सदस्य |
| ३. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा | सदस्य |
| ४. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेस-वे प्राधिकरण | सदस्य |

कार्यालय ज्ञाप में उक्त समिति से निम्न दो बिन्दुओं पर स्पष्ट संस्तुति/आख्या तथा औचित्यपूर्ण प्रस्ताव प्रस्तुत करने की अपेक्षा की गयी है:-

52.17/PSUD/2017

संस्तुति

- आवंटी द्वारा जमा किये गये साधारण ब्याज को किस प्रकार व्यवहृत किया जाना है, इस सम्बन्ध में स्पष्ट संस्तुति/आख्या प्रस्तुत करना।
- चूंकि प्रोजेक्ट सैटेलमेंट पॉलिसी (पी.एस.पी.) का कार्यकाल दिनांक १५.०६.२०१७ को समाप्त हो चुका है, अतः उसकी कार्यावधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में औचित्यपूर्ण प्रस्ताव प्रस्तुत करना।

JK

उपरोक्त के सम्बन्ध में अधोहस्ताक्षरी की अध्यक्षता में गठित समिति ने सुसंगत अभिलेखों एवं नियमों आदि का अध्ययन किया एवं बैठकें करने के पश्चात् संलग्न रिपोर्ट के अनुसार संस्तुति की गई है जो संलग्न है। कृपया समिति की संस्तुतियों को संज्ञान में रखते हुए शासन स्तर पर इन बिन्दुओं पर निर्णय लेना चाहिए।

अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

संलग्नक

अध्यापक

R. Sinha
(राहुल भटनागर)

5710/PSUD/17

VS(A)

श्री आलोक सिन्हा

प्रमुख सचिव,
औद्योगिक विकास विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन,
लखनऊ

अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण

उत्तर प्रदेश शासन।

पर
RRK/PS/21/17
१०.१०.२०१७

735/VS/17
JS

(संलग्नक) प्रो. 2, निदेश संख्या
नौएडा प्राधिकरण और औद्योगिक विकास तथा
पुनर्वास एवं औद्योगिक विकास तथा
उत्तर प्रदेश शासन।

50/4

057/17

(श्रीताराम मदन)
संयुक्त सचिव
अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश शासन।

Munip

औद्योगिक विकास अनुभाग-4, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के कार्यालय ज्ञाप संख्या 1799/77-4-17-142एन/08, दिनांक 14 अगस्त 2017 द्वारा प्रोजेक्ट सैटलमेंट पॉलिसी (पी.एस.पी.) के प्रस्ताव-4 "ग" में दी गयी व्यवस्था के अन्तर्गत आवंटी द्वारा जमा किये गये ब्याज के बिन्दु पर समाधान हेतु निम्नानुसार कमेटी का गठन किया गया है:-

1.	अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण	अध्यक्ष
2.	मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा	सदस्य
3.	मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा	सदस्य
4.	मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेस-वे प्राधिकरण	सदस्य

कार्यालय ज्ञाप में उक्त समिति से निम्न दो बिन्दुओं पर स्पष्ट संस्तुति/आख्या तथा औचित्यपूर्ण प्रस्ताव प्रस्तुत करने की अपेक्षा की गयी है:-

1. आवंटी द्वारा जमा किये गये साधारण ब्याज को किस प्रकार व्यवहृत किया जाना है, इस सम्बन्ध में स्पष्ट संस्तुति/आख्या प्रस्तुत करना।
2. चूँकि प्रोजेक्ट सैटलमेंट पॉलिसी (पी.एस.पी.) का कार्यकाल दिनांक 15.08.2017 को समाप्त हो चुका है, अतः उसकी कार्यावधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में औचित्यपूर्ण प्रस्ताव प्रस्तुत करना।

उक्त कार्यालय ज्ञाप के अनुपालन में समिति की प्रथम बैठक दिनांक 01.09.2017 को आहूत की गयी, जिसमें निम्न अधिकारी उपस्थित हुये:-

1.	श्री राहुल भटनागर, अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण	अध्यक्ष
2.	श्री अमित मोहन प्रसाद, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा	सदस्य
3.	श्री देवाशीष पण्डा, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा	सदस्य
4.	डा० अरुणवीर सिंह, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेस-वे प्राधिकरण	सदस्य

समिति की बैठक में उक्त दोनों बिन्दुओं पर विचार-विमर्श हुआ। कतिपय बिन्दुओं पर सुस्पष्टता लाने के लिए उपरोक्त बिन्दुओं से सम्बन्धित प्रकरणों की विस्तृत जानकारी के साथ आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

समिति की आगामी, द्वितीय बैठक आज दिनांक 19.09.2017 को आहूत की गयी, जिसमें निम्नलिखित अधिकारी उपस्थित हुये:-

1.	श्री राहुल भटनागर, अध्यक्ष, ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण	अध्यक्ष
2.	श्री आलोक टण्डन, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा	सदस्य
3.	श्री देवाशीष पण्डा, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा	सदस्य
4.	श्री अमरनाथ उपाध्याय, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी-प्रतिनिधि-मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेस-वे प्राधिकरण	सदस्य

सम्यक विचारोपरान्त समिति द्वारा निम्न प्रस्ताव पारित किया:-

1. पी.एस.पी. (Project Settlement Policy) के सम्बन्ध में, नौएडा प्राधिकरण से सम्बन्धित दो प्रकरणों में वेब सिटी सेन्टर प्रा० लि० तथा मै० यूनिटेक लि०, पर क्रमशः मा० उच्चतम न्यायालय के भूतपूर्व जस्टिस दीपक वर्मा की विधिक राय दिनांक 05.09.2017 तथा वरिष्ठ अधिवक्ता श्री राघवेंद्र सिंह की विधिक राय 09.03.2017 समिति को उपलब्ध करायी गयी है। उपरोक्तानुसार उपलब्ध कराई गई राय का संज्ञान समिति द्वारा लिया गया। (संलग्नक-“ख” एवं “ग”)

समिति द्वारा प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के प्रस्तर 4 "ग" में वर्णित सातों प्रस्तरों को देखा गया, जिससे यह स्पष्ट हुआ कि आवंटी द्वारा अपनी आंशिक परियोजना का त्याग किये जाने पर आवंटित भूमि के कुल प्रीमियम के विरुद्ध भुगतान की गयी धनराशि में से 15 प्रतिशत जब्त करते हुए 85 प्रतिशत धनराशि के समतुल्य आवंटी को आवंटित भूमि में से ही भूमि के रूप में वापस किये जाने का प्राविधान किया गया है। (बिन्दु-1 पी0एस0पी0 प्रस्तर-4ग)

समिति का मत है कि आवंटित भूमि का कुल प्रीमियम, आवंटित क्षेत्रफल एवं चरस हेतु प्राप्त स्वीकृत निविदा दर से आगणित मूल्य ही होता है। इस प्रीमियम के भुगतान हेतु आगामी वर्षों में मय ब्याज के किश्तों का निर्धारण किया जाता है। यह ब्याज मूलरूप से प्रीमियम का हिस्सा नहीं होता है। इसकी देयता आवंटन निर्धारण के समय के उपरान्त किश्तों में देने की सुविधा के अन्तर्गत टाइम वैल्यू ऑफ मनी (Time value of money) को देखते हुए आगामी मूल प्रीमियम पर ब्याज लिया जाता है। अब चूंकि आंशिक परियोजना के त्याग के समय आवंटित भूमि के कुल प्रीमियम के विरुद्ध भुगतान की गयी धनराशि का आगणन किया जाना है तो ऐसी स्थिति में जब प्रीमियम का भुगतान आगामी किश्तों में मय ब्याज से किया जा रहा है तब जमा धनराशि को प्रीमियम के रूप में ईवैल्यूएट करने के लिए टाइम वैल्यू ऑफ मनी को ध्यान में रखते हुए प्रत्येक जमा धनराशि को जमा करने के दिनांक से आवंटन के अनुरूप भूमि की कुल प्रीमियम की देयता की तिथि को (due date of deposit of Allotment money) पर आगणित करना न्यायोचित होगा और ऐसा आगणन एन.पी.वी. (Net Present Value) के आधार पर किया जाना उचित होगा। इस एन. पी. वी. आगणन में छमाही/तिमाही चक्रवृद्धि ब्याज दरों, जिसका संज्ञान किश्तों के आगणन में लिया जायेगा, उसी चक्रवृद्धि ब्याज का डिस्काउण्टेड फैक्टर बनाते हुए नेट प्रजेन्ट वैल्यू निकालनी होगी। यह धनराशि ही भूखण्ड के विरुद्ध निर्धारित कुल प्रीमियम के सापेक्ष किश्तों में जमा मय ब्याज के धनराशि का वह भाग होगा जो प्रीमियम के सापेक्ष जमा माना जायेगा। जिसमें से नियमानुसार 15 प्रतिशत जब्त करते हुए शेष 85 प्रतिशत धनराशि के समतुल्य आवंटी को आवंटित भाग में से ही भूमि के रूप में वापस किया जाना उचित होगा। यह एक न्यायोचित गणना पद्धति होगी जिसमें प्रीमियम के विरुद्ध भुगतान की राशि टाइम वैल्यू ऑफ मनी के आधार पर आगणित की गयी हो। अतः समिति यह संस्तुति करती है कि उपरोक्तानुसार आवंटी द्वारा प्रत्येक जमा धनराशि (PSP के अन्य प्रस्तरों के अनुरूप दण्ड ब्याज व अन्य वर्णित मदों की धनराशि घटाते हुए) की आवंटन तिथि पर एन0 पी0 वी0 (NPV) आंकलित करते हुए ऐसी कुल धनराशि में से 15 प्रतिशत जब्त करते हुए शेष धनराशि के आधार पर भूमि का आगणन किया जाना चाहिए।

उदाहरण:-

उपरोक्त विधि की इस प्रकार न्यायोचित रूप से गणना करने हेतु गणनाशीट भी उदाहरणार्थ संलग्न की जा रही है। संलग्न उदाहरण में 1.5 लाख वर्गमीटर भूमि रूपये 11,558.00 प्रतिवर्ग मीटर की दर से आवंटित की गयी है और प्राधिकरणों में अपनायी गयी टेण्डर नीति/नियम के अनुरूप रजिस्ट्रेशन मनी रू0 5.00 करोड़ ली गयी है और रिजर्वेशन मनी के रूप में 5 प्रतिशत कुल प्रीमियम का 30 दिन में तथा अगला आवंटन राशि के रूप में 5 प्रतिशत 60 दिन में ली गयी हो, शेष 90 प्रतिशत अर्थात् रू0 1,58,00,60,000.00 यदि देय तिथि (due date of deposit of allotment money) में 2 मार्च 2011 माना जाय तो उसकी शेष 90 प्रतिशत राशि को 12 प्रतिशत की दर से 20 छमाही किश्तों में इस दर से लिया जाना है कि प्रथम चार किश्तों में साधारण ब्याज ही लिया जायेगा। (गणना शीट संलग्नक-"क")

इसी गणना शीट में यह भी आगणित किया गया है कि इन देय किश्तों को आवंटी द्वारा निर्धारित समय में जमा किया जाता है तो ऐसी जमा धनराशि का किश्तों के निर्धारण में ली गयी 12 प्रतिशत छमाही चक्रवृद्धि ब्याज को यदि 2 मार्च 2011 की तिथि में एन.पी.वी. प्रत्येक जमा किश्त की आगणित की जायेगी तथा उसका सम टोटल उतना ही होगा जितना प्रीमियम का (90 प्रतिशत) निर्धारण किश्तों में किया गया था।

इस गणना शीट में यह भी दर्शाया गया है कि यदि आवंटी 8वीं किश्त तक का भुगतान समय पर करता है तब उसे भूखण्ड की देयता निम्न तीन विधियों में पृथक-पृथक निम्नप्रकार आंकलित होगी-

9

PK

3/11/11

A. B. B. B.

Manaf

1. ब्याज के रूप में दी गयी धनराशि को प्रीमियम के विरुद्ध न मानने पर भूमि का आगणन करने पर यह एरिया पी.एस.पी. पत्र के अनुरूप 41,437.50 वर्गमीटर होगा।
2. ब्याज के रूप में दी गयी कुल धनराशि को प्रीमियम के विरुद्ध जमा धनराशि मानने पर भूमि का आगणन करने पर यह एरिया 93,935.03 वर्गमीटर होगा।
3. ब्याज के रूप में दी गयी धनराशि एवं प्रीमियम को एक साथ लेते हुए सम्पूर्ण जमा धनराशि को जमा की तिथि से आवंटन राशि की देय तिथि अर्थात् 2 मार्च 2011 की तिथि में एन.ए.वी. (N.P.V.) 12 प्रतिशत वकवृद्धि छमाही आगणन करने पर यह धनराशि प्रीमियम के विरुद्ध रकम 84,94,04,398.18 (15 प्रतिशत जमा करने के बाद) बनती है जिससे भूमि का आगणन 73,503.32 वर्गमीटर हो जायेगा।

2. सन्दर्भित बिन्दु के सम्बन्ध में समिति की यह स्पष्ट संस्तुति है कि उपरोक्तानुसार संशोधित पी. एस.पी. योजना शासन द्वारा अनुमोदित किये जाने की स्थिति में शासन द्वारा अनुमोदन की तिथि से आगामी तीन माह के लिए प्रभावी करते हुए कार्यावधि बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।

अन्य बिन्दु:- समिति को प्राप्त प्रत्यावेदनों पर विचार करने के बाद समिति प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के प्रस्ताव-4 "ग" के बिन्दु 02 के अन्तर्गत शासन के विचारार्थ यह भी संस्तुति करती है कि आवंटी यदि भूमि का आंशिक परित्याग करता है और योजना के अन्तर्गत आवंटित की जाने वाली भूमि के अतिरिक्त और भी भूमि आवंटन की मांग करता है तो उसे भूमि में वर्तमान में अनुमन्य एफ.ए.आर. एवं अन्य सुविधाएं प्रदान की जानी चाहिए क्योंकि भूमि वर्तमान दर पर आवंटित की जायेगी।

उपरोक्त वर्णित बिन्दुओं के कग में शासन स्तर पर निर्णय बौद्धित होगा।

(अमरनाथ उपोध्यक्ष)
अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी
प्रतिनिधि:-
मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
समुदाय विकास प्रोसेस-वे औद्योगिक विकास
प्राधिकरण

(देवाशीष गण्डा)
मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण

(आलीक टण्डन)
मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नौएडा प्राधिकरण

(राहुल शटनागर)
अध्यक्ष,
ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण

Mam

			2	93603500.00	83306870.77																		
			3	93603500.00	78591387.52																		
			4	93603500.00	74142318.42																		
			5	191107350.00	142808529.18																		
			6	18257125.00	13059892.96																		
			7	17946900.00	119315835.08																		
			8	17156275.00	108391605.02																		
			9	167708450.00	99265190.08																		
			10	151856225.00	90379670.65																		
			11	156006000.00	82182014.69	15.00%																	
			12	15015775.00	74622819.94																		
			13	144305550.00	67656072.97																		
			14	138453325.00	61238923.77																		
			15	132605100.00	55331475.11																		
			16	12674875.00	49896585.49																		
			17	120904650.00	44899685.05																		
			18	115054225.00	40308603.44																		
			19	109204200.00	36093408.90																		
			20	103353975.00	32226257.95																		
				2730105000.00	1560060000.00																		
				0.00	0.00																		
			X	Amount paid																			
			r	rate of interest			12.00%																
			n	no. of payments in a year			2																
			i	Number of paid installments			1 to 20																
				NPV= $\sum \frac{X}{(1+r/a)^{n}}$																			

When land is offered with paid interest upto 8th inst. but by NPV value then calculation

825,959,291.97 Total deposit npv value

173,340,000.00 10% deposit

399,299,291.97 6 Total

1,49,394,893.80 less 15%

1,404,398.18 Value

11,556.00 rate per sqm

79,503.32 net area sqm

~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~

Manoj

Inst. No.	NAME OF BUILDER	PLOT NO.	SECTOR	beginning principal Amt.	Premium Amt.	Interest	Total Amount of Ending Balance	Inst.		
1	DUMINY				0.00	53603600.00	156006000.00	1		
2			5.00%		0.00	53603600.00	156006000.00	2		
3			5.00%		0.00	53603600.00	156006000.00	3		
4					0.00	53603600.00	156006000.00	4		
5				156006000.00	97503750.00	53603600.00	1462555250.00	A-B		
6				1462555250.00	97503750.00	53603600.00	1462555250.00	A-B		
7				1365652500.00	97503750.00	53603600.00	1365652500.00	A-B		
8				1267548750.00	97503750.00	53603600.00	1267548750.00	A-B		
9				1170045000.00	97503750.00	53603600.00	1170045000.00	A-B		
10				1072541250.00	97503750.00	53603600.00	1072541250.00	A-B		
11				975037500.00	97503750.00	53603600.00	975037500.00	A-B		
12				877533750.00	97503750.00	53603600.00	877533750.00	A-B		
13				780029000.00	97503750.00	53603600.00	780029000.00	A-B		
14				682526750.00	97503750.00	53603600.00	682526750.00	A-B		
15				585022500.00	97503750.00	53603600.00	585022500.00	A-B		
16				487518750.00	97503750.00	53603600.00	487518750.00	A-B		
17				390015000.00	97503750.00	53603600.00	390015000.00	A-B		
18				292511250.00	97503750.00	53603600.00	292511250.00	A-B		
19				195007500.00	97503750.00	53603600.00	195007500.00	A-B		
20				97503750.00	97503750.00	53603600.00	97503750.00	A-B		
When land is offered with paid interest upto 8th inst. then calculation 1,102,742,450.00 Total deposit 173,340,000.00 10% deposit 1,277,082,450.00 G total 15.00% 191,562,367.50 less 15% 1,085,520,082.50 Value 11,556.00 rate per sqm 93,935.63 net area sqm When land is offered without paid interest upto 8th inst. then calculation 390,015,000.00 Total deposit 173,340,000.00 10% deposit 563,355,000.00 G total 15.00% 84,503,250.00 less 15% 478,851,750.00 Value 11,556.00 rate per sqm 41,437.50 net area sqm										
Number of installment								Inst. Paid	Inst. Prpv	
								1	53603600.00	58502250.00

Manoj

2017

Details of each instalment & Due date

Instalment No.	Due Date	Principal Amount	Interest @11%	Total
Moratorium Interest for the 1st half yearly	11-09-2011		3252142179.00	3252142179
Moratorium Interest for the 2nd half yearly	11-03-2012		3252142179.00	3252142179
Moratorium Interest for the 3rd half yearly	11-09-2012		3252142179.00	3252142179
Moratorium Interest for the 4th half yearly	11-03-2013		3252142179.00	3252142179
1st	11-09-2013	3695616112.50	3252142179.00	6947758291.50
2nd	11-03-2014	3695616112.50	3048883292.81	6744499405.31
3rd	11-09-2014	3695616112.50	2845624406.63	6541240519.13
4th	11-03-2015	3695616112.50	2642365520.44	6337981632.94
5th	11-09-2015	3695616112.50	2439106634.25	6134722746.75
6th	11-03-2016	3695616112.50	2235847748.06	5931463860.56
7th	11-09-2016	3695616112.50	2032588861.88	5728204974.38
8th	11-03-2017	3695616112.50	1829329975.97	5524946088.47
9th	11-09-2017	3695616112.50	1626071089.50	5321687202.00
10th	11-03-2018	3695616112.50	1422812203.31	5118428315.81
11th	11-09-2018	3695616112.50	1219553317.13	4915169429.63
12th	11-03-2019	3695616112.50	1016294430.94	4711910543.44
13th	11-09-2019	3695616112.50	813035544.75	4508651657.25
14th	11-03-2020	3695616112.50	609776658.56	4305392771.06
15th	11-09-2020	3695616112.50	406517772.38	4102133884.88
16th	11-03-2021	3695616112.50	203258886.19	3898874998.69
Total		59129857800.00	40651777237.80	99781635037.80

Manaf