

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-157/77-4-24/139 अपील/23**  
**लखनऊ: दिनांक- 27 मार्च, 2024**

मै0 निवास प्रमोटर्स प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 निवास प्रमोटर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जीएच-01/D, सेक्टर 10 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत मांग पत्र दिनांक 27.06.2023 के विरुद्ध दिनांक 24.11.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.12.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 04.01.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्रीमती आराधना, प्रबन्धक तथा याची संस्था की ओर से श्री अंकितेश अग्रवाल, अधिवक्ता, श्री रमन यादव, अधिवक्ता एवं श्री रतेन्द्र पाल सिंह, प्रबन्धक (कम्युनिकेशन) द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या जीएच-01, सेक्टर 10 का आवंटन एक कसोर्सियम के पक्ष में दिनांक 30.03.2011 को कुल क्षेत्रफल 61288.84 वर्गमीटर का किया गया था। इस आवंटन के क्रम में उपविभाजन करने के प्रार्थना पत्र पर भूखण्ड के उप विभाजन करने की अनुमति प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.10.2012 को प्रदान की गई, जिसके क्रम में मै0 निवास प्रमोटर्स प्रा0 लि0 के पक्ष में एक लीज डीड भूखण्ड संख्या 01/D, क्षेत्रफल 12,240 वर्ग मीटर की दिनांक 19.10.2012 को निष्पादित की गई थी। इस लीज डीड के अनुसार कुल प्रीमियम रू0 14,19,36,610/- का भुगतान किया जाना था जिसमें से 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 90 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 10 प्रतिशत की ब्याज दर पर किया जाना था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड के सम्बन्ध में ले-आउट प्लान दिनांक 14.02.2014 को अनुमोदित किया गया। इसके

उपरान्त पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निर्माण कार्य प्रारम्भ किये गये तथा इस परियोजना पर निर्मित होने वाली यूनिट्स/फ्लैट्स को आवंटित किया जाने हेतु booking प्रारम्भ कर दी गई। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने बिल्डिंग प्लान को रिवैलिडेट करने के लिए एक प्रार्थना पत्र भी प्राधिकरण में दाखिल किया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 24.03.2023 को प्राधिकरण के प्रबन्धक (बिल्डर्स) को पत्र जारी कर यह याचना की गई कि उसे अतिदेय देयकों के संबंध में अवगत कराया जाए ताकि वह अग्रेतर भुगतान करा सके। इस अनुरोध पत्र के बावजूद प्राधिकरण द्वारा संस्था के पक्ष में की गई लीज डीड निरस्त कर दी गई, जिसकी कोई सूचना पुनरीक्षणकर्ता संस्था को नहीं दी गई थी। संस्था को लीज डीड के निरस्त होने की सूचना समाचार पत्र के माध्यम से ज्ञात हुई थी। तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 06.04.2023 को प्राधिकरण के प्रबन्धक (बिल्डर्स) को पत्र जारी कर यह सूचित किया गया कि उसे यह जान कर काफी हैरानी हुई है कि उसका भूखण्ड निरस्त कर दिया गया है, जबकि वह देयकों का भुगतान करने के लिए तैयार है एवं ₹0 5 करोड़ तत्काल देने को तैयार है। इसी पत्र के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा एक अन्य पत्र भी मुख्य कार्यपालक अधिकारी को दिनांक 26.04.2023 को प्रेषित किया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त पत्रों के क्रम में एक पत्र दिनांक 09.05.2023 को मुख्य कार्यपालक अधिकारी को यह कहते हुए प्रेषित किया गया कि संस्था ₹0 10 करोड़ तत्काल देने को तैयार है एवं अवशेष धनराशि का भुगतान 90 दिनों के उपरान्त कर दिया जाएगा। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.06.2023 को संस्था को एक मांग पत्र जारी कर अवशेष देयकों के बारे में सूचित किया गया, जिसमें पुनर्स्थापना शुल्क की भी मांग की गई जबकि इस प्रकरण में पुनर्स्थापना शुल्क देय ही नहीं हैं, क्योंकि भूखण्ड का निरस्तीकरण आदेश नियमतः पारित नहीं किया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड के सम्बन्ध में संस्था द्वारा प्रस्तुत बिल्डिंग प्लान को रिवैलिडेट दिनांक 23.08.2023 को कर दिया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड को निरस्त करने से पहले कोई अंतिम नोटिस संस्था को नहीं दिया गया है। अतः, principles of natural justice के सिद्धांत का उल्लंघन हुआ है, जिसके कारण निरस्तीकरण आदेश मान्य नहीं है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा ₹0 6,64,96,800/- का भुगतान प्राधिकरण के पक्ष में दिनांक 30.06.2023 को under protest कर दिया गया है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत निरस्तीकरण आदेश एक ex-party आदेश है जो कि बनाये रखने योग्य नहीं है, अतः इस आदेश को निरस्त किया जाए। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर निर्माण होने के दौरान कोविड महामारी के कारण व्यापारिक गतिविधियाँ बिल्कुल बन्द हो गई थी एवं भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं हो पाया था। अतः, पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कोविड महामारी के प्रथम एवं द्वितीय चरण की अवधि में जीरो पीरियड देने का निवेदन भी किया गया है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड के सम्बन्ध में third party rights काफी बड़ी संख्या में सृजित हो चुकी है, अतः यदि इस भूखण्ड के आवंटन को निरस्त किया जाएगा तो ऐसे third party rights पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। अतः, पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि संस्था के पक्ष में आवंटन बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के बहाल किया जाए एवं प्राधिकरण द्वारा जारी मांग पत्र दिनांक 27.06.2023 निरस्त किया जाए।

10. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के उप-विभाजन एवं तदनुसार लीजडीड कराए जाने की अनुमति तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा दिनांक 03.10.2012 को प्रदान की गई जिसके परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.10.2012 के माध्यम से M/s Nivas Promoters Pvt. Ltd. को भूखण्ड संख्या जीएच-01डी, सैक्टर-10, क्षेत्रफल 12250.70 वर्गमीटर की लीजडीड निष्पादित कराने हेतु चेकलिस्ट निर्गत की गई जिसके साथ कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष देय धनराशि का पेमेंट प्लान भी संलग्न कर प्रेषित किया गया। दिनांक 19.10.2012 को कम्पनी द्वारा भूखण्ड की लीजडीड का निष्पादन प्राधिकरण से कराते हुए भूखण्ड का कब्जा पत्र दिनांक 19.10.2012 को ही प्राधिकरण से प्राप्त किया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के पत्र दिनांक 23.01.2013 एवं दिनांक 26.06.2013 के माध्यम से कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष देय अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा कराए जाने के लिए पेमेंट प्लान प्रेषित किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.01.2013 के माध्यम से कम्पनी को डिफाल्टर नोटिस प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत कम्पनी को दिनांक 23.10.2012 तक देय किश्त रू० 76,57,883/- डिफाल्ट होने की सूचना प्रेषित करते हुए पत्र जारी होने के 15 दिनों के अन्दर प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराए जाने हेतु सूचित किया गया तथा यह भी उल्लिखित किया गया कि यदि कम्पनी निर्धारित अवधि में देयता का भुगतान नहीं करती है, तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी। प्राधिकरण के पत्र दिनांक

19.06.2013 के माध्यम से कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष संशोधित पेमेंट प्लान प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत प्राधिकरण की 95वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.05.2013 के अनुपूरक मद संख्या-95/7 में प्राधिकरण के मास्टर प्लान-2021 से प्रभावित समस्त परिसम्पत्तियों के शून्यकाल की अवधि समाप्त होने की तिथि दिनांक 24.08.2012 के पश्चात आगामी देय किश्तों के भुगतान की प्रत्येक देय तिथियों को आगामी 6-6 माह के लिए बढ़ाया गया।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 18.05.2015 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष देय किश्तों को रि-शिड्यूलमेंट किए जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया जिसके परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 28.05.2015 के माध्यम से प्राधिकरण की नीति के अनुसार डिफाल्टेड धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि रु० 98,26,500/- 15 दिनों के अन्दर जमा कराए जाने हेतु कम्पनी को सूचित किया गया। कम्पनी द्वारा पुनः अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 06.10.2015 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष देय डिफाल्टेड किश्तों/ब्याज को रि-शिड्यूलमेंट किए जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया जिसके परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 20.10.2015 के माध्यम से कम्पनी को प्राधिकरण की नीति के अनुसार प्रकरण पर विचार किए जाने हेतु डिफाल्टेड धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि रूपए 1,40,80,750/- किश्तों के मद में एवं रु० 41,83,500/- वार्षिक लीजरेंट के मद में जमा कराए जाने हेतु सूचित किया गया।

13. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 01.07.2016 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष देय डिफाल्टेड किश्तों/ब्याज की धनराशि के रि-शिड्यूलमेंट हेतु प्राधिकरण से अनुरोध किया गया जिसके परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 08.07.2016 के माध्यम से कम्पनी को डिफाल्टेड धनराशि के मद में रु० 9,26,08,820/- की देयता के सापेक्ष 25 प्रतिशत प्रारम्भिक धनराशि रु० 2,31,52,205/- को 03 किश्तों में जमा कराए जाने एवं इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करने के निर्देश दिए गए कि "यदि पुर्ननिर्धारित किश्तों तथा आवंटन की शर्तों के अनुसार आवंटन पत्र/पट्टा प्रलेख/उप-पट्टा प्रलेख में उल्लिखित किश्तों का भुगतान नहीं किया जाता है, तो ऐसी दशा में प्राधिकरण बिना किसी पूर्व सूचना के आवंटन निरस्त कर सकता है।"

14. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की देयता का भुगतान नहीं किए जाने के कारण प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.07.2018 के माध्यम से कम्पनी को डिफाल्टर नोटिस प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष मूल किश्तों एवं रि-शिड्यूलमेंट की किश्तों

की धनराशि लगभग रु० 15,94,55,857 /— एवं अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि रु० 2,74,24,017 /— की बकाया देयता से अवगत कराते हुए पत्र जारी होने के 15 दिनों के अन्दर डिफाल्टेड धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराए जाने हेतु सूचित किया गया तथा यह भी उल्लेख किया गया कि यदि कम्पनी प्राधिकरण की देयता की धनराशि जमा कराने में असमर्थ है, तो प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.08.2018 तक अनुमन्य रि-शिड्यूलमेंट की सुविधा हेतु निर्धारित नियम एवं शर्तों की अर्हता के आधार पर आवेदन कर सकते हैं।

15. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि अतिरिक्त प्रतिकर की संशोधित दर रु० 1769 /— प्रति वर्गमीटर की दर से अतिरिक्त प्रतिकर की संशोधित भुगतान योजना कम्पनी को दिनांक 08.07.2019 को प्रेषित की गई, जिसमें अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि संलग्न भुगतान योजना के अनुसार तथा दिनांक 15.07.2019 तक प्रीमियम के मद में रु० 18,19,97,848 /— तथा वार्षिक लीजरेंट के मद में रु० 1,44,03,062 /— जमा कराने की सूचना प्रेषित की गई। साथ यह भी सूचित किया गया कि उक्त धनराशि निर्धारित अवधि में जमा नहीं कराते हैं, तो लीजडीड में वर्णित प्राविधान के अनुरूप लीजडीड/आवंटन निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी। आवंटी को दिनांक 29.01.2020 को अतिदेय धनराशि जमा कराने हेतु नोटिस भी प्रेषित किये गये।

16. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि लीजडीड में वर्णित प्राविधानों के अनुसार कम्पनी को लीजडीड की तिथि दिनांक 19.10.2012 से प्रथम फेज का कार्यपूर्ति तीन वर्ष अर्थात् दिनांक 18.10.2015 तथा सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति 07 वर्ष अर्थात् दिनांक 18.10.2019 तक करना था। पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार परियोजना के सापेक्ष वर्तमान तक कार्यपूर्ति/पार्ट कार्यपूर्ति प्राप्त नहीं किया गया है।

17. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को नोटिस दिनांक 26.11.2022 को प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत माननीय सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या (सिविल) 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं अन्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 07.11.2022 को पारित आदेश एवं उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी आदेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या 76288/ग्रे.नो. /कार्यालय-आदेश/2022-23 दिनांक 23.11.2022 के अनुपालन में दिनांक 01.07.2020 से एम.सी.एल.आर. दरों के अनुसार गणना की गई है। गणना के उपरान्त कम्पनी पर रु० 39,67,52,617.42 की देयता बनती थी। नोटिस में उल्लिखित किया गया था कि यदि पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर

धनराशि का भुगतान आपके द्वारा नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।

18. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी निर्धारित अवधि में प्राधिकरण की देयता का भुगतान किए जाने तथा परियोजना को क्रियान्वित किये जाने में पूर्णतया असफल रही है। अतः, प्राधिकरण के आदेश संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/2023/184 दिनांक 27.03.2023 के माध्यम से M/s Nivas Promoters Pvt. Ltd. के पक्ष में आवंटित/लीज्ड भूखण्ड संख्या जीएच-01डी, सैक्टर-10 क्षेत्रफल 12250.70 वर्गमीटर का आवंटन निरस्त करते हुए दिनांक 19.10.2012 को निष्पादित लीजडीड को निरस्त (Determine) कर दिया गया।

19. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि इसके उपरान्त आवंटी के अनुरोध दिनांक 14.06.2023 के क्रम में प्राधिकरण के पत्र संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/2023/363 दिनांक 27.06.2023 के माध्यम से उक्त भूखण्ड को निम्न शर्तों के साथ पुनर्स्थापित किया गया -

1. उक्त भूखण्ड के सापेक्ष रिस्टोरेशन चार्जेज के मद में रू0 5,63,53,220/- जीएसटी रू0 1,01,43,580/- कुल रू0 6,64,96,800/- दिनांक 30.06.2023 तक जमा कराया जाना है।
2. वार्षिक लीजरेंट के मद में दिनांक 30.06.2023 तक देय धनराशि रू0 3,12,89,787/- +जीएसटी रू0 24,95,971/- कुल रू0 रू0 3,37,85,758/- दिनांक 30.06.2023 तक जमा कराया जाना है।
3. अतिरिक्त प्रतिकर के मद में देय धनराशि रू0 3,86,58,313/- दिनांक 30.06.2023 तक जमा कराया जाना है।
4. प्रीमियम के सापेक्ष अतिदेय धनराशि की 50 प्रतिशत धनराशि रू0 18,02,34,350/- दिनांक 30.07.2023 तक जमा कराया जाना है।
5. प्रीमियम की अवशेष धनराशि रू0 18,12,71,314/- दिनांक 20.08.2023 तक जमा कराया जाना है।
6. आपके द्वारा यदि प्राधिकरण के विरुद्ध किसी मा0 न्यायालय में वाद दायर किया गया है, तो आपको उसे वापस लेना होगा। आपको इस आशय का शपथ पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा कि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड पुनर्स्थापित किये जाने के उपरान्त कम्पनी मा0 न्यायालय में दायर वादों को वापस ले लेगी।
7. इसके अतिरिक्त यह भी अवगत कराना है कि प्राधिकरण में भूखण्ड पुनर्स्थापना के सम्बन्ध में प्रचलित नीति के अनुसार The Allottee has to

submit Performance Bank Guarantee (PBG) of timeline given in Schedule, which shall be valid for a duration of 3 months more than the Project Implementation Schedule and the value of PBG will be 10% of the prevailing price of the plots का प्राविधान है। अतः, तदनुसार आपको प्रचलित आवंटन दर की 10 प्रतिशत धनराशि की परफॉरमेंस बैंक गारण्टी प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराई जानी होगी ।

8. कार्यपूर्ति हेतु आरोपित विलम्ब शुल्क का भुगतान आपको परियोजना के कार्यपूर्ति के समय जो भी देय होगा, जमा कराना होगा ।
9. उपरोक्त क्रमांक 04 एवं 05 पर उल्लेखित धनराशि वर्तमान में लागू ब्याज दर पर आगणित की गई है। यह धनराशि दिनांक 01.07.2023 से लागू होने वाली ब्याज दर के अधीन रहेगी। इस मद में यदि कोई अन्य देयता बनेगी तो उसका भुगतान करना होगा ।

यदि आपकी कम्पनी जी.एस.टी विभाग में पंजीकृत है तो जीएसटी के मद में आगणित धनराशि को आप सीधे जी.एस.टी. विभाग में जमा करा सकते हैं।

शेष नियम व शर्तें भूखण्ड की लीजडीड/ब्रोशर के अनुसार यथावत् रहेंगी।

20. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त आगणित धनराशि वित्तीय परीक्षण एवं सम्परीक्षा के अधीन है। वित्तीय परीक्षण/सम्परीक्षा के उपरान्त उक्त धनराशि घट-बढ़ सकती है।

प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्तानुसार देय धनराशि प्रत्येक दशा में निर्धारित तिथि तक जमा करानी होगी। इसके लिये किसी भी दशा में समय विस्तारण प्रदान नहीं किया जायेगा। यदि आपके द्वारा उपरोक्तानुसार निर्धारित तिथि से एक दिन भी विलम्ब किया जाता है, तो आपका उपरोक्तानुसार भूखण्ड पुर्नस्थापना का अनुरोध निरस्त कर दिया जायेगा तथा भूखण्ड को पुनः निरस्त कर दिया जायेगा।

उपरोक्तानुसार पुर्नस्थापना आदेश के क्रम में आवटी द्वारा निम्नानुसार धनराशि जमा कराई गई है:-

मद संख्या	देय तिथि	देय धनराशि	जमा धनराशि	धनराशि जमा कराने की तिथि
रिस्टोर्शन चार्ज	30.06.2023	6,64,96,800 / - (जीएसटी सहित)	6,64,96,800 / -	30.06.2023
वार्षिक लीजरेंट	30.06.2023	3,37,85,758 / - (जीएसटी सहित)	3,37,85,758 / -	05.07.2023
अतिरिक्त प्रतिकर	30.06.2023	3,86,58,313 / -	3,86,58,313 / -	19.07.2023
प्रीमियम की 50 प्रतिशत धनराशि	30.07.2023	18,02,34,350 / -	—	—

प्रीमियम की अवशेष 50 प्रतिशत धनराशि	20.08.2023	18,12,71,314/-	---	---
--	------------	----------------	-----	-----

21. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि इस प्रकार आवंटी द्वारा रि-स्टोरेज चार्जिज निर्धारित अवधि में तथा वार्षिक लीजरेंट एवं अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि कुछ दिनों के विलम्ब से जमा कराते हुए प्रीमियम की धनराशि जमा कराने के सम्बन्ध में निम्नानुसार अनुरोध किया गया है  
“वर्तमान में कम्पनी आर्थिक कठिनाई से गुजर रही है। हमारे द्वारा यदि अपने बायर्स को भवनों का कब्जा दिया जाना प्रारम्भ कर दिया जाता है तो हमें अपने बायर्स से धनराशि प्राप्त होना प्रारम्भ हो जायेगी।”  
बायर्स से जो धनराशि प्राप्त होगी उसे हम उपरोक्तानुसार भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष अधिकतम दो वर्षों में जमा करा देंगे।

अतः आपसे अनुरोध है कि उक्त प्रकरण में भूखण्ड के सापेक्ष प्रीमियम के मद में दिनांक 31.07.2023 एवं 20.08.2023 को देय कुल धनराशि रु० 36,15,05,664/- को दो वर्ष के लिये रि-शिड्यूल करने का कष्ट करें, ताकि कार्यपूर्ति प्राप्त करते हुए हम अपने बायर्स को भवनों का कब्जा प्रदान कर सकें साथ प्राधिकरण की देय धनराशि जमा करा सकें।

22. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रकरण में कम्पनी द्वारा मुख्यतः यह कहा गया है कि निरस्तीकरण आदेश जारी करने के पूर्व उसका पक्ष नहीं लिया गया है। मूलतः, यह आवंटन कम्पनी को दिनांक 19.10.2012 को किया गया था एवं लीज डीड में वर्णित प्राविधानों के अनुसार प्रथम फेज का कार्यपूर्ति 3 वर्ष अर्थात् दिनांक 18.10.2015 तथा सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति 7 वर्ष अर्थात् दिनांक 18.10.2019 तक प्राप्त करना था। यह सर्वमान्य तथ्य है कि संस्था द्वारा इस वर्णित अवधि में कार्यपूर्ति प्राप्त नहीं की गई है।

23. पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह स्पष्ट है कि समय-समय पर कम्पनी द्वारा अपने देयकों के reschedulement की मांग की गई है। इससे यह स्पष्ट है कि कम्पनी द्वारा अपने देयकों का स-समय कतिपय कारणों से भुगतान नहीं किया जा सका है। देयकों का स-समय भुगतान न हो पाने के कारण प्राधिकरण द्वारा दिनांक 13.07.2018 के माध्यम से कम्पनी को डिफाल्टर नोटिस प्रेषित किया गया है एवं उसके उपरान्त प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को एक नोटिस दिनांक 26.11.2022 को भी प्रेषित किया गया है। प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस दिनांक 26.11.2022 में यह उल्लिखित किया गया था कि यदि पत्र जारी होने की तिथि



से 15 दिन के अंदर धनराशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।

24. पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह स्पष्ट है कि कम्पनी द्वारा उपरोक्त कई नोटिसों के बाद भी भुगतान की कार्यवाही नहीं की गई है, तथापि यह तथ्य भी स्पष्ट है कि कम्पनी द्वारा प्रेषित प्रार्थना पत्र जिसमें उसके द्वारा अपने देयकों को रिशिड्यूल करने की प्रार्थना की गई है, पर भी देयकों को तत्समय प्रचलित नीति के अनुसार अग्रिम धनराशि संस्था द्वारा जमा न करने के कारण रिशिड्यूल नहीं किया गया है।

25. पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह भी स्पष्ट है कि निरस्तीकरण से पूर्व कई नोटिस कम्पनी को दिए गए हैं जिससे यह स्पष्ट है कि कम्पनी को अपने तथ्यों को प्राधिकरण के समक्ष रखने के कई अवसर प्राप्त हुए हैं।

26. पुरानी रूकी हुई भू-सम्पदा परियोजनाओं की समस्याओं के निदान के लिए श्री अमिताभ कान्त की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा की गई संस्तुतियों के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में औद्योगिक विकास अनुभाग-4 द्वारा शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 जारी किया गया है जो ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को प्रोत्साहित व गति प्रदान करने के सम्बन्ध में है। इस नीति के प्रस्तर-8 में शून्य काल का लाभ दिये जाने का प्राविधान है, जिसके अंतर्गत कोविड-19 महामारी के दृष्टिगत दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक की अवधि का जीरो पीरियड का लाभ दिया जाएगा। अतः इस प्राविधान के अनुसार दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक याची संस्था को शून्य काल का लाभ प्रदान किया जा सकता है जिस पर प्राधिकरण द्वारा विचार कर लिया जाए।

27. संस्था द्वारा पुर्नस्थापना शुल्क, lease rent एवं अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा कर दी गई है, जिसके कारण भूखण्ड संस्था के पक्ष में restore किया जा चुका है। अब शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के आलोक में प्राधिकरण द्वारा संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण कर लिया जाए। अवशेष देयकों का 25 प्रतिशत 60 दिन के अंदर जमा करवाया जाए तथा अवशेष 75 प्रतिशत का भुगतान शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के प्रस्तर-19 के अनुसार सुनिश्चित किया जाए।

28. संस्था द्वारा प्रस्तुत ले-आउट प्लान को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.08.2023 को revalidate कर दिया गया है, तदनुसार निर्माण कार्य करने के लिए शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के अनुसार नियमानुसार समय विस्तारण अनुमन्य किया जाए।

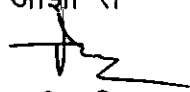
29. अतः निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.03.2023 एवं इसके क्रम में जारी मांग पत्र दिनांक 27.06.2023 निरस्त करने की याचना खारिज की जाती है। चूंकि वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड पुर्नस्थापित किया जा चुका है, अतः प्राधिकरण को शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के अनुसार कार्यवाही करने के लिए निर्देशित करते हुए एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

(अनिल कुमार सागर)  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 185710/77-4-24/139 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 निवास प्रमोटर्स प्रा0 लि0, भूखण्ड सं0-9एफ एवं 9जी, केएच-सं0-171, द्वितीय तल, 2ए स्ट्रीट नं0-3, वजीराबाद एक्सटेंशन वजीराबाद, नई दिल्ली-110084।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
  
(जयवीर सिंह)  
संयुक्त सचिव