

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6140 / 77-4-24 / अपील 104 / 2024
लखनऊ: दिनांक- 23 अक्टूबर, 2024

मै0 एसडीएस हाउसिंग प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एसडीएस हाउसिंग प्रा0 लि0 द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण में आवंटित भूखण्ड संख्या-GH-1A/1B, सेक्टर-26-ए, क्षेत्रफल 137700 वर्गमीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किए गए निरस्तीकरण आदेश दिनांक 02.08.2022 के विरुद्ध दिनांक 21.05.2024 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 में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24.07.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 13.08.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री शैलेन्द्र भाटिया, विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री देवेश चौबे, अधिवक्ता एवं श्री मनीष गुप्ता, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 16.08.2011 को कुल प्रीमियम रू0 74,49,57,000/- पर किया गया था, जिसमें से 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 70 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 13.12.2011 को निष्पादित कर दी गई थी। चूंकि इस भूखण्ड पर तत्समय प्राधिकरण का कब्जा नहीं था, अतः इसी को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा इस भूखण्ड का paper possession एक वर्ष बाद दिनांक 14.12.2012 को उपलब्ध कराया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 14.11.2013 तक रू0 13,36,39,088/- का अतिरिक्त भुगतान किया गया है, जो कि 03 किश्तों के बराबर होता है। इस प्रकार तददिनांक तक

पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कुल रू0 37,28,38,451/- का भुगतान कर दिया गया था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रभावित भूखण्डों के कृषकों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 43677/2007 एवं रिट याचिका संख्या 1347/2018 दायर की गई थी, जिसमें इन कृषकों द्वारा 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर देने की याचना की गई थी। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 16.01.2018 द्वारा यह रिट याचिकाएं dismiss कर दी गई थीं, क्योंकि प्राधिकरण द्वारा इस आशय की NOC दे दी गई थी कि रिट याचिका से प्रभावित कृषकों को वे सभी लाभ दिए जाएंगे जो उस क्षेत्र के कृषकों को दिए गए हैं। इस प्रकार यह स्थापित हो जाता है कि दिनांक 16.01.2018 तक प्रश्नगत भूखण्ड पर प्राधिकरण का कोई कब्जा नहीं था।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 15.11.2013 से वर्तमान तक रू0 15,96,15,944/- का अतिरिक्त भुगतान किया गया है। इस प्रकार वर्तमान तक उसके द्वारा कुल रू0 53,95,14,395/- का भुगतान किया जा चुका है। चूंकि प्राधिकरण द्वारा कृषकों को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान नहीं किया जा रहा था, इसी कारणवश संबंधित कृषकों द्वारा रिट याचिका संख्या 4458/2019 एवं रिट याचिका संख्या 4121/2019 दायर की गई हैं, जिसमें कृषकों द्वारा 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर दिये जाने की मांग की गई है। इस प्रकार कृषकों के विवाद के कारण भूखण्ड पर विकास कार्य संभव नहीं हो पाये थे। इसी को दृष्टिगत रखते हुए पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 30056/2019 दायर की गई, जिसमें उसके द्वारा यह याचना की गई कि वह कृषकों को देय अतिरिक्त प्रतिकर रू0 518 प्रति वर्ग मीटर under protest देने को तैयार है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिट याचिका संख्या 30056/2019 में पारित आदेश के क्रम में Deputy Collector द्वारा स्थलीय निरीक्षण किया गया है एवं दिनांक 04.10.2021 को रिपोर्ट भी प्रस्तुत कर दी गई है। इस रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि भूमि पर अभी भी कृषकों का कब्जा है। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 02.08.2022 पारित कर दिया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 24238/2022 दायर की गई है, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश दिनांक 06.09.2022 को पारित करते हुए प्राधिकरण को third party rights सृजित करने से निषेध किया गया

है। इस प्रकरण का निराकरण तभी हो सकता है जब प्रभावित कृषकों को 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर दे दिया जाए। यह धनराशि रू0 518 प्रति वर्ग मीटर होती है, जिसे दिए जाने की सहमति पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा वर्ष 2019 में ही प्रदान की जा चुकी थी। यहाँ यह तथ्य भी समीचीन है कि उ0प्र0 सरकार द्वारा 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर का निर्धारण इसी कारणवश किया गया था कि कृषकों से संबंधित विवाद का निस्तारण किया जा सके।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था से रू0 1770 प्रति वर्ग मीटर की मांग अतिरिक्त प्रतिकर देयता में की जा रही है, जो कि कदापि उचित नहीं है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 02.08.2022 अपास्त किया जाए, उसे भूखण्ड का वास्तविक कब्जा प्रदान किया जाए, भूखण्ड के आवंटन से वर्तमान तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए एवं भूमि पर निर्माण कार्य करने के लिए अतिरिक्त समय दे दिया जाए।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि M/s SDS Housing Pvt-Ltd (SPC) द्वारा प्राधिकरण को ग्रुपहाउसिंग योजना-वाई.ई.ए.-YEA-GH-02/2010 के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या-जी०एच०-01ए/1 बी. सेक्टर-26ए, क्षेत्रफल-133551.00 के सापेक्ष अधिकतम बिड दर रू0 5410.00 वर्गमी० प्राप्त होने का कारण फर्म के पक्ष में दिनांक 23.03.2011 को आरक्षण पत्र जारी करते हुए बढ़े हुए क्षेत्रफल के साथ कुल क्षेत्रफल 137700.00 वर्गमी० का आवंटन पत्र दिनांक 16.08.2011 को जारी किया गया। आवंटी के पक्ष में भूखण्ड संख्या-जी०एच०-01ए/1बी, सेक्टर-26ए, क्षेत्रफल-133551.00 की लीज डीड दिनांक 13.12.2011 को निष्पादित कराते हुए दिनांक 14.12.2011 को कब्जा प्रमाण पत्र जारी किया गया था।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की ओर से मै० एस०डी०एस० हाउसिंग प्रा० लि० को आवंटित भूखण्ड संख्या-जी०एच०-01ए/1 बी, सेक्टर-26ए, क्षेत्रफल 137700.00 वर्गमी० के सापेक्ष बकाया धनराशि रू० 6,33,30,633.00 दिनांक-15.06.2013 तक को जमा कराये जाने हेतु दिनांक-07.06.2013 को पत्र प्रेषित किया गया। पुनः प्राधिकरण की ओर से भूखण्ड के सापेक्ष बकाया धनराशि रू0 6,34,86,813.00 दिनांक 14.08.2013 तक जमा कराये जाने हेतु आवंटी कम्पनी को दिनांक 11.08.2013 को पत्र प्रेषित किया गया। प्राधिकरण की ओर से भूखण्ड के सापेक्ष बकाया धनराशि रू0 12,25,85,175.00 दिनांक 30.10.2013 तक जमा कराये जाने हेतु आवंटी कम्पनी को दिनांक 15.10.2013 को पत्र प्रेषित किया गया। उक्त के

क्रम में आवंटी कम्पनी द्वारा धनराशि रू0 1,00,00,000.00 (01 करोड़) दिनांक 14.11.2013 को प्राधिकरण खाते में जमा कराया गया। प्राधिकरण की ओर से भूखण्ड के सापेक्ष बकाया धनराशि रू0 9,69,54,121.00 दिनांक 31.03.2014 तक जमा कराये जाने हेतु पत्र दिनांक 25.04.2014 को प्रेषित किया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि को कृषको दी जाने वाली 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर No Litigation Incentive को 4 किश्तों (2 वर्ष) में लिए जाने हेतु दिनांक 01.12.2014 को पत्र प्रेषित किया गया। विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर के मद में कोई धनराशि जमा नहीं करायी गयी। शासनादेश संख्या 1015/77-3-14-6सी/12 दिनांक 29.08.2014 के विरुद्ध विकासकर्ताओं द्वारा मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 28968/2018 शकुन्तला एजुकेशन एण्ड वेलफेयर सोसायटी योजित की गई, जिसमें मा० न्यायालय के आदेश दिनांक 28.05.2020 द्वारा शासनादेश दिनांक 29.08.2014 के अन्तर्गत अतिरिक्त प्रतिकर की मांग को निरस्त कर दिया गया। मा० न्यायालय के उक्त आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय में योजित विशेष अनुमति याचिका में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 19.05.2022 द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के आदेश दिनांक 28.05.2020 को निरस्त करते हुए प्राधिकरण के अतिरिक्त प्रतिकर की मांग को वैध ठहराया गया है। मा० उच्चतम न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 19.05.2022 के द्वारा दिनांक 29.08.2014 के शासनादेश को मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया है। जिसके क्रम में प्राधिकरण की ओर से दिनांक 30.06.2022 को अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा कराये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की ओर से आवंटी कम्पनी को पत्रांक-वाई ई.ए/विशेष सुविधा/244/2015 दिनांक 11.03.2015 को पत्र जारी किया गया जिसमें यह उल्लेख किया गया कि "यदि आवंटी द्वारा अपने भूखण्ड के सापेक्ष डिफाल्टर धनराशि का 50 प्रतिशत का भुगतान एक मुश्त धनराशि के रूप में 60 दिनों के अन्दर जमा करने हेतु सहमति दी जाती है, तो ऐसी दशा में अवशेष डिफाल्ट धनराशि को अवशेष किस्तों के साथ पुर्ननिर्धारित कर दिया जायेगा। आवंटियों की डिफाल्टर धनराशि पर लगाया जाने वाला दण्डस्वरूप ब्याज (Penal Interest) (आवासीय भूखण्ड योजना में 02 प्रतिशत तथा अन्य पर 03 प्रतिशत) अधिरोपित नहीं किया जायेगा।

प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य उपरोक्त सुविधा हेतु यदि आप लाभ उठाना चाहते हैं तो आप अपने पक्ष में आवंटित भूखण्ड की डिफाल्टेड धनराशि को

पुर्ननिर्धारित कराने हेतु दिनांक 20.03.2015 तक प्राधिकरण में लिखित रूप से आवेदन कर सकते हैं। उक्त सुविधा निर्धारित तिथि तक ही अनुमन्य होगी।" तदोपरान्त भी आवंटी द्वारा पत्र में उल्लिखित धनराशि को जमा नहीं कराया गया।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की ओर से आवंटी कम्पनी को दिनांक 09.07.2015 को पत्र जारी किया गया जिसमें उल्लेख किया गया कि :-

"1. आवंटन /लीजडीड में अंकित देय भुगतान तालिक के अनुसार आपके द्वारा देय तिथि में देय किश्त का भुगतान करना था जिसको आप वर्तमान तक जमा कराने में असमर्थ रहें हैं। अतः प्राधिकरण आपको इस नोटिस के माध्यम से सूचित कर रहा है कि आप उपरोक्त भूखण्ड के सापेक्ष देय किश्तों/अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि ब्याज सहित (डिफाल्टर रू0 43,48,66,495.00 अतिरिक्त प्रतिकर रू0 06,46,13,226.00) के रूप में भुगतान दिनांक 20.07.2015 तक आवश्यक रूप से जमा कराना सुनिश्चित करे अन्यथा प्राधिकरण द्वारा बाध्य होकर ब्रोशर /आवंटन /लीजडीड की शर्तों के अनुसार भूखण्ड के आवंटन के विरुद्ध निरस्त करने की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी जायेगी।

2. उपरोक्त के अतिरिक्त आपकी देय डिफाल्टर धनराशि को दृष्टिगत करते हुए प्राधिकरण द्वारा यह सुविधा अनुमन्य की गयी है कि यदि आप बिन्दु संख्या-01 में अंकित डिफाल्टर धनराशि का 25 प्रतिशत रू0 10,87,16,624.00 एवं अतिरिक्त प्रतिकर देय धनराशि का 25 प्रतिशत धनराशि रू0 1,61,53,306.00 कुल देय धनराशि रू0 12,48,69,930.00 का भुगतान दिनांक 27.07.2015 तक प्राधिकरण खाते में जमा करा देते हैं तो प्राधिकरण द्वारा आपके आवंटन के सापेक्ष देय डिफाल्ट धनराशि का किश्तों में पुर्ननिर्धारण पर विचार कर सकता है।

3. उपरोक्त बिन्दु संख्या 1 एवं 2 के अनुसार कार्यवाही न किये जाने की दशा में प्राधिकरण बाध्य होकर ब्रोशर/आवंटन/लीजडीड की शर्तों के अनुसार भूखण्ड का निरस्त करने की कार्यवाही की जायेगी।"

तदोपरान्त भी आवंटी कम्पनी द्वारा पत्र में उल्लिखित धनराशि को जमा न कराते हुए दिनांक-27.07.2015 को पत्र प्रेषित किया गया।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा डिफाल्टर धनराशि के सापेक्ष 15 प्रतिशत धनराशि एक मुश्त भुगतान के रूप में धनराशि रू0 06,35,91,157.00 दिनांक 13.08.2016 तक जमा कराये जाने हेतु

प्राधिकरण की ओर से दिनांक 14.06.2016 को पत्र प्रेषित किया गया। उक्त पत्र के प्रतिउत्तर में आवंटी कम्पनी द्वारा एक मुश्त भुगतान के रूप में धनराशि रू0 06,35,91,157.00 दिनांक 09.08.2016 को प्राधिकरण के खाते में जमा कराते हुए रि-शिड्यूलमेन्ट हेतु दिनांक 11.08.2016 को पत्र प्रेषित किया गया। तदोपरान्त आवंटी कम्पनी द्वारा पत्र में उल्लिखित धनराशि जमा नहीं करायी गयी। भूखण्ड के सापेक्ष देय अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि ब्याज सहित रू0 27,47,10,100.00 दिनांक 15.09.2016 तक जमा कराये जाने हेतु दिनांक 29.08.2016 को पत्र प्रेषित किया गया। तदोपरान्त भी आवंटी कम्पनी द्वारा कोई धनराशि जमा नहीं करायी गयी।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की 53वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के आधार पर किशतों के पुर्ननिधारण संबंध में भूखण्ड के सापेक्ष अतिरिक्त प्रतिकर की कुल देय धनराशि रू0 28,97,65,242.00 के सापेक्ष 15 प्रतिशत धनराशि रू0 4,34,64,787.00 जमा कराये जाने हेतु कम्पनी को दिनांक 12.01.2017 को पत्र जारी किया गया। तदक्रम में कम्पनी द्वारा 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि 43,46,480.00 दिनांक 27.01.2017 को प्राधिकरण खाते में जमा कराते हुए दिनांक 30.01.2017 को पत्र के माध्यम से अवगत कराया गया। पुनः पत्र दिनांक 08.03.2017 के माध्यम से धनराशि रू0 71,18,307.00 एवं रू0 3,20,00,000.00 दिनांक 08.03.2017 को जमा कराते हुए अवगत कराया गया। आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि का 15 प्रतिशत प्रीमियम के रूप में बकाया देय धनराशि रू0 4,12,71,778.00 दिनांक 31.05.2017 तक को जमा कराये जाने हेतु आवंटी कम्पनी को दिनांक 09.05.2017 को पत्र प्रेषित किया गया। प्राधिकरण की ओर से आवंटी कम्पनी को प्रीमियम की अतिदेय 15 प्रतिशत धनराशि रू0 4,12,71,778.00 दिनांक 31.05.2017 तक जमा कराये जाने हेतु दिनांक 09.03.2018 को पत्र प्रेषित किया गया। तदोपरान्त भी आवंटी कम्पनी द्वारा पत्र में उल्लिखित धनराशि जमा नहीं कराया गया। आवंटी कम्पनी को रि-शिड्यूलमेन्ट की सुविधा दिनांक 31.03.2018 तक प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 15.05.2018 को पत्र प्रेषित किया गया।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की 64वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.11.2018 में पारित निर्णय के अनुरूप अतिदेयता की 15 प्रतिशत धनराशि में से जमा 5 प्रतिशत धनराशि को घटाते हुए शेष 10 प्रतिशत धनराशि रि-शिड्यूलमेन्ट के आफर लेटर के साथ 60 दिन में जमा कराये जाने हेतु दिनांक 31.12.2018 को पत्र प्रेषित किया गया। उक्त पत्र के प्रतिउत्तर में आवंटी कम्पनी द्वारा रि-शिड्यूलमेन्ट हेतु दिनांक 30.01.2019 को पत्र प्रेषित किया गया। आवंटी कम्पनी के भूखण्ड के सापेक्ष डिफाल्ट की गयी प्रीमियम मय ब्याज की धनराशि रू0 1,15,90,03,670.00, अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि

35,82,07,403.48 एवं लीजरेन्ट के धनराशि रू० 9,51,46,222.00 को पत्र जारी होने के 01 माह के अन्दर प्राधिकरण खाते में जमा कराये जाने एवं निर्माण हेतु लीजडीड में उल्लेखित क्लॉज-9 (ii)(iii)(iv) के अनुसार मानचित्र स्वीकृत कराते आन्तरिक एवं बाह्य विकासकार्य पूर्ण कराये जाने हेतु दिनांक 14.11.2019 को पत्र प्रेषित किया गया। तदोपरान्त भी आवंटी कम्पनी द्वारा कोई धनराशि जमा नहीं करायी गयी।

17. प्राधिकरण द्वारा आवंटी कम्पनी के पक्ष में देय किशतों की धनराशि का भुगतान न करने एवं सम्पूर्ण धनराशि जमा कराने में सक्षम नहीं है तो रि-शिड्यूलमेन्ट सुविधा का लाभ दिनांक 31.03.2021 तक प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 03.02.2021 को पत्र प्रेषित किया गया था। उक्त के प्रतिउत्तर में M/s SDS Housing Pvt Ltd द्वारा पत्र दिनांक 15.02.2021 के माध्यम से भूखण्ड संख्या-जी०एच०-01ए/1बी, सेक्टर-26ए के रि-शिड्यूलमेन्ट के सम्बन्ध में गणना उपलब्ध कराये जाने हेतु अनुरोध किया गया। उक्त के क्रम में आवंटी कम्पनी को दिनांक 04.03.2021 को पत्र प्रेषित किया गया, जिसमें यह उल्लेख किया गया कि प्रीमियम के मद में धनराशि रू० 140,60,49,598.00 अतिरिक्त प्रतिकर के मद में धनराशि रू० 43,59,16,729.15 (As per subject to SLP decision) एवं लीजरेन्ट के मद में धनराशि रू० 12,61,20,965.91 दिनांक 31.03.2021 तक देय है।

अतः प्राधिकरण की 68वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या 68/35 में पारित निर्णय के अनुपालन हेतु जारी कार्यालय आदेश दिनांक 16.10.2020 के अनुसार रि-शिड्यूलमेन्ट सुविधा का लाभ हेतु अतिदेय धनराशि की 15 प्रतिशत प्रीमियम अतिरिक्त प्रतिकर (As per subject to SLP decision) धनराशि दिनांक 31.03.2021 तक जमा कराते हुए रि-शिड्यूलमेन्ट सुविधा का लाभ लिया जा सकता है।

उक्त के क्रम में आवंटी कम्पनी द्वारा धनराशि रू० 2 करोड़ 10 लाख दिनांक 31.03.2021 को प्राधिकरण खाते में जमा कराते हुए रि-शिड्यूलमेन्ट प्लान जारी किये जाने हेतु अनुरोध किया गया।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 01.02.2021 एवं दिनांक 23.03.2021 के माध्यम से देय किशतों की धनराशि का भुगतान न करने एवं सम्पूर्ण धनराशि जमा कराने में सक्षम नहीं है तो रि-शिड्यूलमेन्ट सुविधा का लाभ दिनांक 31.03.2021 तक प्राप्त किये जाने हेतु को पत्र प्रेषित किया गया था। आवंटी कम्पनी को दिनांक 15.09.2021 को पत्र प्रेषित किया गया जिसमें यह उल्लेख किया गया कि "प्राधिकरण की 70वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या 19 में कुल अतिदेय धनराशि का 10 प्रतिशत प्रीमियम,

अतिरिक्त प्रतिकर (As per subject to SLP decision) की धनराशि दिनांक 31.08.2021 तक जमा कराते हुए रि-शिड्यूलमेन्ट सुविधा का लाभ लिया जा सकता है। प्राधिकरण द्वारा रि-शिड्यूलमेन्ट प्लान हेतु जारी कार्यालय आदेश पत्रांक-वाई०ई०ए/ सम्पत्ति/662/2021 दिनांक 28.07.2021 के बिन्दु संख्या-ख में यह स्पष्ट उल्लेख था कि अतिदेय धनराशि का 15 प्रतिशत धनराशि जमा किये जाने के उपरान्त ही रि-शिड्यूलमेन्ट की सुविधा अनुमन्य की जायेगी। 64.7 अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि को प्रीमियम के मद में समायोजित किये जाने का कोई प्राविधान नहीं है। यदि आप अतिदेय धनराशि का रि-शिड्यूलमेन्ट कराना चाहते हैं तो दिनांक 30.09.2021 तक अतिदेय धनराशि की 10 प्रतिशत धनराशि एवं 3 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क प्राधिकरण के खाते में जमा कराना सुनिश्चित करें। यदि आपके द्वारा उपरोक्तानुसार धनराशि जमा नहीं करायी जाती है तो रि-शिड्यूलमेन्ट सुविधा का लाभ प्रदान किया जाना सम्भव नहीं है।”

उक्त के क्रम में आवंटी कम्पनी द्वारा न तो कोई धनराशि जमा करायी गयी और न ही प्रतिउत्तर में कोई पत्र प्रेषित किया गया।

19. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत आवंटन वर्ष 2011 में किया गया था। लीज डीड में 10 वर्ष तक निर्माण हेतु समय सीमा अनुमन्य की गई थी, परन्तु यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर न तो मानचित्र स्वीकृत कराये गये हैं एवं न निर्माण प्रारम्भ किया गया है। प्राधिकरण की आख्या से यह भी स्पष्ट है कि लीज डीड के समय relevant members M/s Surprise Suppliers Pvt. Ltd. की अंशधारिता 10 प्रतिशत थी एवं इस relevant member द्वारा बिना प्राधिकरण की अनुमति के M/s Front Age Investment Pvt.Ltd. को relevant member बना दिया गया है।

20. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा उपलब्ध कराए गए तथ्यों से यह स्पष्ट है कि दिनांक 14.11.2013 तक कुल रू० 37,28,38,451/- का भुगतान किया जा चुका था, जिसमें प्रथम 03 किशतों का भुगतान सम्मिलित है। चूंकि प्राधिकरण क्षेत्र में कृषकों के काफी विवाद भूमि अधिग्रहण से संबंधित थे, अतः ऐसे भूमि अधिग्रहण विवादों का समाधान करने के उद्देश्य से शासनादेश संख्या 1015/77-3-14-6सी/12 दिनांक 29.08.2014 जारी किया गया है, जिसमें 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर no litigation incentive के रूप में दिये जाने का प्राविधान किया गया है। यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को शासनादेश जारी होने के तत्काल बाद अतिरिक्त प्रतिकर की देयता का भुगतान कर देना चाहिए था, जो कि उसके द्वारा नहीं किया गया है।

21. इस शासनादेश के विरुद्ध विकासकर्ताओं द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 28968/2018 योजित की गई, जिसमें मा0 न्यायालय के आदेश दिनांक 28.05.2020 द्वारा शासनादेश दिनांक 29.08.2014 के अंतर्गत निहित अतिरिक्त प्रतिकर की मांग को निरस्त कर दिया गया है। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका योजित की गई एवं मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 19.05.2022 द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 28.05.2020 को निरस्त करते हुए प्राधिकरण के पक्ष में अतिरिक्त प्रतिकर की मांग को उचित ठहराया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 19.05.2022 के द्वारा दिनांक 29.08.2014 के शासनादेश को स्वीकार कर लिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट था कि अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में देयता वर्ष 2014 में बन गई थी, जिसका भुगतान पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा नहीं किया गया है एवं ऐसी मांग को निरस्त करवाने के लिए अनावश्यक litigation किये जाते रहे हैं।

22. प्राधिकरण द्वारा अपनी बोर्ड बैठकों में लिए गए निर्णयों के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था से यह अनुरोध किया जाता रहा है कि वे प्राधिकरण की reschedulement सुविधा का लाभ उठा सकता है। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर पत्र प्रेषित किए गए हैं, किंतु उसके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने देयकों का पुर्ननिर्धारण नहीं कराया गया है एवं न ही अपेक्षित धनराशियाँ जमा की गई हैं। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अनावश्यक रूप से कृषकों को देय अतिरिक्त प्रतिकर की देयता के संबंध में litigation किया गया है, जिसके कारण से उसकी स्वयं की गलती से परियोजना में विलम्ब हुआ है। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने प्राविधानों के अनुसार भूखण्ड के आवंटन को निरस्त कर दिया गया है, जिसमें उपरोक्त विवेचना के अनुसार हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

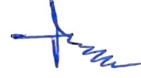
तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:—614011/77-4-24/अपील 104/2024 तददिनांक—
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्ध नगर।
2. निदेशक/अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 एसडीएस हाउसिंग प्रा0लि0, एफ-121, सेक्टर-44, नोएडा (advocatemanishguptaindia@gmail.com)।
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