

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या- 6610 / 77-4-24 / 122 अपील / 23**  
**लखनऊ: दिनांक- 18 नवम्बर, 2024**

श्री आशीष सिंह (IRP of Bulland Realtors Pvt. Ltd.) ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा, औद्योगिक विकास प्राधिकरण ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका श्री आशीष सिंह (IRP of Bulland Realtors Pvt. Ltd.) द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या GH-02 B-1, Sector 10, क्षेत्रफल 19000 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 31.01.2023 के विरुद्ध दिनांक 11.10.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्रांक ग्रे.नौ./बिल्डर्स/2023 दिनांक शून्य के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 05.11.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री सौम्य श्रीवास्तव, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री आशीष सिंह, सुश्री मेघा त्यागी, अधिवक्ता एवं श्री माधव चतुर्वेदी, अधिवक्ता द्वारा प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या GH-02, Sector 10 का आवंटन M/s Ecogreen Buildtech Pvt. Ltd. के पक्ष में किया गया था। तत्पश्चात, लीज डीड दिनांक 01.07.2014 के द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को मै0 बुलन्द रियलटर्स प्रा0लि0 के पक्ष में सबलीज कर दिया गया था। इस सबलीज के अनुसार भूखण्ड का कुल प्रीमियम रू0 21,96,59,000.00 था, जिसके 10 प्रतिशत का भुगतान लीज डीड के पूर्व ही कर दिया गया था एवं अवशेष देयताओं का भुगतान 14 किशतों में दिनांक 22.09.2014 से दिनांक 22.03.2021 के मध्य किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड का कब्जा कम्पनी को एक वर्ष के उपरान्त, दिनांक 29.06.2015 को उपलब्ध कराया जा सका था।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रीमियम के 10 प्रतिशत की धनराशि के भुगतान के उपरान्त अवशेष प्रीमियम की धनराशि रू0 19,76,93,100.00 होती है, लेकिन सबलीज डीड में यह धनराशि गलत तरीके से रू0 26,81,21,267.00 अंकित की गयी है। इस प्रकार मूल धनराशि में लगभग रू0 7 करोड़ की गलती होने के कारण देयकों का भुगतान ससमय नहीं किया जा सका था। इस धनराशि को सही करने के लिए कम्पनी द्वारा प्रयत्न किये गये, किन्तु प्राधिकरण द्वारा गलती ठीक नहीं की गयी।
4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी द्वारा दिनांक 01.07.2014 से 05.11.2018 के मध्य रू0 17,28,84,500.00 की धनराशि जमा की जा चुकी है। प्रश्नगत भूखण्ड यू0पी0 रेरा के अन्तर्गत पंजीकृत किया जा चुका है एवं 200 से अधिक Flats पर third party rights सृजित हो चुके हैं। परियोजना कई कारणों से विलम्बित रही है, जिनमें से कृषकों द्वारा किया गया धरना-प्रदर्शन, Real Estate Sector में मंदी, कोविड एवं Demonetisation प्रमुख हैं।
5. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 26.11.2022 को इस आशय का नोटिस भेजा गया कि कुल धनराशि रू0 69,90,60,527.47 जमा की जाए। तत्पश्चात निरस्तीकरण आदेश दिनांक 31.01.2023 पारित कर दिया गया है। यह आदेश पारित होने के उपरान्त कम्पनी द्वारा दिनांक 23.03.2023 को इस आशय का निवेदन किया गया है कि उसके देयकों का प्राधिकरण की नीति के अनुसार पुनर्निर्धारण कर दिया जाए, किन्तु प्राधिकरण द्वारा इस पत्र का कोई उत्तर नहीं दिया गया है। तत्पश्चात, जुलाई, 2023 में प्राधिकरण से सम्पर्क करने पर यह ज्ञात हुआ कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन जनवरी, 2023 में ही निरस्त किया जा चुका है।
6. अन्त में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गयी है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 31.01.2023 अपास्त किया जाए, भूखण्ड कम्पनी के पक्ष में निःशुल्क पुनर्स्थापित किया जाए, कम्पनी की देयताओं का निर्धारण सही ढंग से किया जाए एवं सबलीज डीड के दिनांक 01.07.2014 से कब्जा प्राप्त होने के दिनांक 29.06.2015 तक की अवधि के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए।
7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि बिल्डर्स भूखण्डों की आवासीय योजना बी.आर.एस.-04/2010-2011 के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.-02, सेक्टर-10, क्षेत्रफल 96687.42 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 22.03.2011 को कंसोर्सियम के पक्ष में किया गया था। कंसोर्सियम के सदस्य निम्नानुसार थे:-

|    |                                |   |                 |
|----|--------------------------------|---|-----------------|
| 1. | M/s Manisha Projects Pvt. Ltd. | - | Lead Member     |
| 2. | M/s Kasana Builders Pvt. Ltd.  | - | Relevant Member |
| 3. | Keen & Core Developers         | - | Relevant Member |
| 4. | SKG Ecotech Pvt. Ltd.          | - | Relevant Member |
| 5. | Jagat Singh & Company          | - | Relevant Member |
| 6. | Agarwal Developers             | - | Relevant Member |
| 7. | Nandi Developers               | - | Relevant Member |

कंसोर्सियम के सदस्यों द्वारा भूखण्ड संख्या जी0एच0-02, सेक्टर-10, क्षेत्रफल 96687.42 वर्गमीटर का उप-विभाजन निम्नानुसार कराते हुए भूखण्ड की लीजडीड निष्पादित कराई गई:-

| Sr. No. | Plot No.          | Sub Divided Area (In Sqm.) | Name of Member   |
|---------|-------------------|----------------------------|--|
| 1.      | GH-02A, Sector-10 | 34821.18                   | M/s. Shridhara Infratech Pvt. Ltd. (SPC of M/s. Manisha Projects Pvt. Ltd. Lead Member, M/s. Kasana Builders Pvt. Ltd., Keen & Core Developers, SKG Ecotech Pvt. Ltd. & Jagat Singh & Company- Relevant Member |
| 2.      | GH-02B, Sector-10 | 41555.44                   | M/s. Ecogreen Buildtech Pvt. Ltd. (SPC of M/s. Manisha Projects Pvt. Ltd. Lead Member, M/s. Kasana Builders Pvt. Ltd., Keen & Core Developers, SKG Ecotech Pvt. Ltd. & Jagat Singh & Company- Relevant Member  |
| 3.      | GH-02C, Sector-10 | 20300.00                   | M/s. Nandi Ifratech Pvt. Ltd. (SPC of M/s. Agarwal Developers & M/s. Nandi Developers Relevant Member  |

M/s. Ecogreen Buildtech Pvt. Ltd. (S.P.C.) के पक्ष में उप-विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच-02बी, सेक्टर-10, क्षेत्रफल 41565.44 की लीजडीड दिनांक 05.11.2012 को निष्पादित हुई। भूखण्ड की लीजडीड निष्पादित होने के उपरान्त आबंटी M/s. Ecogreen Buildtech Pvt. Ltd. द्वारा भूखण्ड का उप-विभाजन/हस्तांतरण निम्नानुसार किए जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया:-

| Sr. No. | Plot No.            | Sub Divided Area (In Sqm.) | Name of Builder   |
|---------|---------------------|----------------------------|---|
| 1.      | GH-02B, Sector-10   | 22565.44                   | M/s. Ecogreen Buildtech Pvt. Ltd. (SPC of M/s. Manisha Projects Pvt. Ltd. Lead Member, M/s. Kasana Builders Pvt. Ltd., Keen & Core Developers, SKG Ecotech Pvt. Ltd. & Jagat Singh & Company- Relevant Member |
| 2.      | GH-02B-1, Sector-10 | 19000.00                   | M/s. Buland Realtors Pvt. Ltd.  |

उपरोक्तानुसार M/s. Ecogreen Buildtech Pvt. Ltd. द्वारा भूखण्ड का उप-विभाजन/हस्तांतरण M/s. Bulland Realtors Pvt. Ltd. के नाम किए जाने की अनुमति तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा दिनांक 11.03.2014 को प्रदान कर दी गई तथा इस प्रकार भूखण्ड संख्या जीएच-02बी-1, सेक्टर-10, क्षेत्रफल 19000 वर्गमीटर M/s. Bulland Realtors Pvt. Ltd. के नाम स्थापित हो गया।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पत्र दिनांक 22 अप्रैल, 2014 के माध्यम से उप-विभाजित भूखण्ड की सब-लीजडीड निष्पादित कराए जाने हेतु M/s. Bulland Realtors Pvt. Ltd. एवं M/s Ecogreen Buildtech Pvt. Ltd. को सूचित किया गया तथा भूखण्ड के सापेक्ष संशोधित Payment Plan भी संलग्न कर कम्पनी को प्रेषित किया गया। इसके उपरान्त भूखण्ड का कब्जा न दिये जाने के कारण प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.06.2014 के माध्यम दिनांक 22.03.2011 से 21.04.2014 तक (आवंटन की तिथि से लीज प्लान प्राप्त होने की तिथि तक) का दण्ड ब्याज के लिये शून्यकाल घोषित करते हुए संशोधित भुगतान योजना जारी की गई। दिनांक 01.07.2014 को उप विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच-02बी-1, सेक्टर-10, क्षेत्रफल 19000 वर्गमीटर की सब लीजडीड M/s. Bulland Realtors Pvt. Ltd. के पक्ष में निष्पादित हुई तथा दिनांक 27.05.2015 को भूखण्ड का कब्जा पत्र प्राधिकरण से प्राप्त किया गया।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी M/s. Bulland Realtors Pvt. Ltd. द्वारा दिनांक 10.06.2015 को एक प्रार्थना-पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया तथा अतिदेयता की धनराशि को रि-शिड्यूलमेन्ट किए जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 10.07.2015 के माध्यम से कम्पनी को प्राधिकरण की नीति के अनुसार डिफाल्टेड धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि रु० 1,24,36,400.00 किशतों के मद में तथा रु० 21,96,600.00 वार्षिक लीज रेन्ट के मद में 15 दिनों के अन्दर जमा कराए जाने हेतु सूचित किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.08.2015 के माध्यम से कम्पनी को सूचित किया गया कि प्राधिकरण की रि-शिड्यूलमेन्ट नीति, कार्यालय आदेश दिनांक 09.06.2015 में प्राविधान है कि "ऐसे आवंटी जिन्हें पूर्व में मास्टर प्लान-2021 से प्रभावित अवधि के शून्यकाल के लाभ के अतिरिक्त अन्य परिस्थितियों में शून्यकाल की अवधि का लाभ दिया जा चुका है, के विरुद्ध वर्तमान में अतिदेय धनराशि का रि-शिड्यूलमेन्ट न किया जाए।" कम्पनी को सूचित किया गया कि उनके प्रकरण में पूर्व में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.06.2014 के द्वारा दिनांक 22.03.2011 से दिनांक 21.04.2014 तक की अवधि का शून्यकाल घोषित हो चुका है, इस स्थिति में उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए अतिदेय धनराशि का रि-शिड्यूलमेन्ट किया जाना नियमानुकूल नहीं है। कम्पनी

को भूखण्ड की मूल किश्तों के सापेक्ष दिनोंक 25.08.2015 तक रू0 3,81,04,558.00 की बकाया देयता को निर्धारित अवधि में जमा कराए जाने हेतु निर्देशित किया गया।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के पत्र दिनांक 10.12.2015 के माध्यम से कम्पनी को निरस्तीकरण पूर्व नोटिस प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत कम्पनी को किश्तों के सापेक्ष दिनोंक 10.12.2015 तक रू0 7,38,94,317.00 की बकाया देयता से अवगत कराते हुए देय धनराशि पत्र जारी होने के 15 दिन के अन्दर प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराने हेतु निर्देशित किया गया तथा यह भी उल्लिखित किया गया कि यदि निर्धारित अवधि में देय धनराशि जमा नहीं कराई जाती है तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड निरस्तीकरण की कार्यवाही प्रचलित कर दी जाएगी। प्राधिकरण के नोटिस के क्रम में कम्पनी द्वारा कोई धनराशि जमा नहीं कराई गई जिस कारण कम्पनी को पुनः प्राधिकरण के पत्र दिनोंक 11.01.2016 के माध्यम से आबंटन निरस्तीकरण पूर्व नोटिस प्रेषित किया गया जिसके अन्तर्गत कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष दिनोंक 04.01.2016 तक किश्तों की धनराशि रू0 7,46,29,700.00 की बकाया देयता से अवगत कराया गया तथा नोटिस जारी होने की तिथि से 15 दिनों के अन्दर देय धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराए जाने हेतु निर्देशित किया गया। पत्र में यह भी उल्लिखित किया गया कि यदि निर्धारित अवधि में देय धनराशि जमा नहीं कराई जाती है तो प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड को निरस्त किए जाने की कार्यवाही की जाएगी।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के नोटिस दिनांक 11.01.2016 के क्रम में कम्पनी द्वारा दिनांक 29.01.2016 को एक प्रार्थना-पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया तथा आर्थिक मंदी इत्यादि का हवाला देते हुए आश्वस्त किया गया कि वे 30 दिनों के लगभग में प्राधिकरण की देय धनराशि का भुगतान प्राधिकरण को कर देंगे। कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की देयता का भुगतान नहीं किया गया, अपितु अपने पत्र दिनांक 25.02.2016 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेयता की धनराशि को रि-शिडयूलमेन्ट किए जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया, जिसके परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 03.03.2016 के माध्यम से कम्पनी को डिफाल्टेड धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि रू0 2,72,63,200.00 एवं वार्षिक लीज रेन्ट रू0 1,13,500.00 जमा कराए जाने एवं इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत किए जाने हेतु सूचित किया गया कि "यदि पुनर्निर्धारित किश्तों तथा आबंटन की शर्तों के अनुसार आबंटन 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 आबंटन निरस्त कर सकता है।"

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 30.03.2016 के माध्यम से डिफाल्टेड किश्तों/ब्याज को 'रि-शिड्यूलमेंट' किए जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया गया, जिसके परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 31.03.2016 के माध्यम से कम्पनी को अवगत कराया गया कि डिफाल्टेड धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि रू० 2,72,63,200.00 किश्तों के मद में तथा रू० 23,10,400.00 वार्षिक लीज रेन्ट के मद में जमा कराया जाना आवश्यक है। साथ ही साथ कम्पनी को शपथ-पत्र प्रस्तुत किए जाने हेतु भी सूचित किया गया। कम्पनी द्वारा उक्त धनराशि 07 दिन विलम्ब से प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराई गई, जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.05.2016 के माध्यम से कम्पनी को अवशेष धनराशि रू० 4,79,925.00 जमा कराने हेतु सूचित किया गया। आवंटी द्वारा तदनुसार वांछित धनराशि जमा करा दी गई। तदोपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.07.2016 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि को रि-शिड्यूलमेंट कर दिया गया।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी द्वारा दिनांक 14.06.2017 को प्राधिकरण में प्रस्तुत किये गये अपने प्रार्थना पत्र के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेय धनराशि को रि-शिड्यूलमेंट किए जाने का पुनः अनुरोध प्राधिकरण से किया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 08.08.2017 के माध्यम से कम्पनी को पी.एस.पी. (प्रोजेक्ट सैटेलमेंट पॉलिसी) के अन्तर्गत अतिदेय धनराशि के रि-शिड्यूलमेंट हेतु माँग-पत्र प्रेषित किया गया तथा माँग-पत्र में उल्लिखित किश्तों की देयता हेतु शपथ-पत्र के रूप में अपनी सहमति एवं एस्करो एकाउंट के प्रतिशत निर्धारण हेतु डी.पी.आर. कैश फ्लो उपलब्ध कराए जाने हेतु कम्पनी को सूचित किया गया। कम्पनी द्वारा वांछित धनराशि जमा नहीं कराए जाने के कारण प्राधिकरण के पत्र दिनांक 09.03.2018 के माध्यम से कम्पनी का रि-शिड्यूलमेंट हेतु आवेदन पत्र निरस्त कर दिया गया।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.12.2018 एवं दिनांक 13.02.2019 के माध्यम से प्राधिकरण में प्रचलित नीति के अंतर्गत रि-शिड्यूलमेंट हेतु आवेदन करें, अन्यथा की दशा में अतिदेय धनराशि जमा करने की सूचना प्रेषित की गई। प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को अन्तिम नोटिस दिनांक 26.11.2022 को प्रेषित की गयी, जिसके अन्तर्गत 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.नौ/कार्यालयआदेश/2022-23 दिनांक 23.11.2022 के अनुपालन में दिनांक 01.07.2020 से M.C.L.R. दरों के

अनुसार गणना की गई है। गणना के उपरान्त कम्पनी पर रू० 69,90,60,527.40 की देयता कम्पनी पर 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।

15. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। सर्वप्रथम पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस बात पर बल दिया जा रहा है कि सबलीज डीड में उल्लिखित अवशेष प्रीमियम की धनराशि की गणना सही ढंग से नहीं की गयी है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि बिल्डर्स भूखण्ड संख्या जी०एच०-०२, सेक्टर १०, क्षेत्रफल ९६६८७.४२ वर्गमीटर का आवंटन कंसोरशियम (Lead Member & M/s Manish Projects (P) Ltd.) के पक्ष में दिनांक २२.०३.२०११ को रू० ११५६१.०० प्रति वर्गमीटर की दर पर हुआ, जिसमें ९० प्रतिशत धनराशि का भुगतान ०२ वर्ष के मोरेटोरियम के साथ २० छमाही किश्तों में करने का उल्लेख किया गया। ०२ वर्ष के मोरेटोरियम की अवधि की ०४ छमाही किश्तों में आवंटी को केवल ब्याज का भुगतान करना था। प्रथम किश्त की देय तिथि दिनांक २२.०९.२०११ थी।

16. कंसोरशियम द्वारा गठित एस.पी.सी. कम्पनी M/s Eco Green Buildtech (P) Ltd. के पक्ष में उप विभाजित भूखण्ड संख्या जी०एच०-०२बी, सेक्टर १०, क्षेत्रफल ४१५६५.४४ वर्गमीटर की लीजडीड दिनांक ५.११.२०१२ को निष्पादित हुई, जिसमें ४१५६५.४४ वर्गमीटर के भुगतान योजना का उल्लेख किया गया। किश्तों की देय तिथि मूल भुगतान योजना के अनुसार ही रही।

17. आवंटी M/s Eco Green Buildtech (P) Ltd. के अनुरोध पर उप विभाजित भूखण्ड संख्या जी०एच०-०२बी, सेक्टर १०, क्षेत्रफल ४१५६५.४४ वर्गमीटर में से उप विभाजित भूखण्ड संख्या जी०एच०-०२-१, सेक्टर १०, क्षेत्रफल १९००० वर्गमीटर की सब लीजडीड M/s Bulland Realtech (P) Ltd. के पक्ष में निष्पादित कराने की अनुमति प्राधिकरण के पत्र दिनांक २२.०४.२०१४ के माध्यम से प्रदान की गई, जिसके साथ १९००० वर्गमीटर की भुगतान योजना भी प्रेषित की गई, जिसमें किश्तों की देय तिथि मूल भुगतान योजना के अनुसार ही रहा।

18. इसके उपरान्त स्थानीय विवाद के कारण आवंटी को भौतिक कब्जा न दिये जाने फलस्वरूप दिनांक २२.०३.२०११ से दिनांक २१.०४.२०१४ (आवंटन की तिथि से लीज प्लान की तिथि) तक के दण्ड ब्याज के लिये शून्यकाल घोषित किया गया, जिसकी सूचना आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक ०५.०६.२०१४ के माध्यम से प्रेषित की गई। इस पत्र के साथ १९००० वर्गमीटर मीटर की संशोधित भुगतान योजना भी संलग्न की गई।

19. चूँकि दिनांक 05.06.2014 तक मूल भुगतान योजना की 06 किश्तें (02 किश्तें मोरेटोरियम (केवल ब्याज) की तथा 02 सामान्य किश्तें (प्रीमियम एवं ब्याज सहित)) देय हो चुकी थी, अतः मूल भुगतान योजना की 06 किश्तों की धनराशि रू० 9,51,39,805.00 तथा भविष्य की 14 किश्तों की प्रीमियम की धनराशि रू० 17,29,81,466.00, कुल धनराशि रू० 26,81,21,267.00 की 14 किश्तें निर्धारित करते हुए भुगतान योजना तैयार की गई थी, जिसका उल्लेख M/s Bulland Realtech (P) Ltd. के पक्ष में 19000 वर्गमीटर की दिनांक 01.07.2014 को निष्पादित सब लीजडीड में किया गया है। भूखण्ड का प्रीमियम रू० 21,96,59,000.00 ही रखा गया है।

20. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि मै० बुलन्द रियलटर्स प्रा०लि० को स्थानीय विवाद के कारण भौतिक कब्जा न मिल पाने के फलस्वरूप दिनांक 22.03.2011 से दिनांक 21.04.2014 तक की अवधि के दण्ड ब्याज के लिए शून्यकाल घोषित कर दिया गया था एवं चूँकि मूल भुगतान योजना के सापेक्ष 6 किश्ते अतिदेय हो चुकी थी, इस प्रकार इन अतिदेय किश्तों का प्रीमियम में समावेश करते हुए लीज डीड के अनुसार पेमेन्ट प्लान निर्गत किया गया है। अतः, लीज डीड में की गयी गणना में कोई त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

21. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह भी स्पष्ट कर दिया गया है कि मा० सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया एवं अन्य में मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.11.2022 एवं उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी आदेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 के क्रम में कम्पनी के देयकों की गणना दिनांक 01.07.2020 से M.C.L.R. की दरों के अनुसार की गयी है। इस प्रकार यह भी स्पष्ट है कि तत्समय प्रचलित शासनादेशों का लाभ कम्पनी को उसकी देयताओं की पुर्नगणना करते हुए पूर्व में ही दिया जा चुका है।

22. यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर कम्पनी को अपनी देयताएँ जमा करने हेतु नोटिस प्रेषित किये गये हैं एवं अन्तिम नोटिस प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 26.11.2022 के माध्यम से प्रेषित किया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि कम्पनी को अपनी देयताओं को जमा करने का पूर्व में ही समुचित अवसर दिया जा चुका है, किन्तु कम्पनी द्वारा निर्धारित समयावधि में प्राधिकरण के देयकों का भुगतान नहीं किया गया है। तदनुसार प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 31.01.2023 पारित कर दिया गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है।




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

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 66100/77-4-24/122 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. मै० बुलन्द रियलटर्स प्रा०लि०, नई दिल्ली।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से  
  
(राजेश्वरी प्रसाद)  
अनु सचिव