उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–3
संख्या– 1196 /77–3–2024–ई.–1860123
लखनऊः दिनांक 15 जुलाई 2025

आई0आई0टी0एल0 निम्बस दि पाम विलेज .....पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

यमुना एक्सप्रेसवे इण्डस्ट्रियल डेवलपमेंट अथॉरिटी ....विपक्षी

आदेश

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका आई0आई0टी0एल0 निम्बस दि पाम विलेज द्वारा यमुना एक्सप्रेसवे इण्डस्ट्रियल डेवलपमेंट अथॉरिटी (यीडा) द्वारा आवंटित भूखण्ड संख्या–जी0एच0–03, सेक्टर–22ए के सम्बन्ध में यीडा के नोटिस दिनांक 16.10.2020 एवं 04.08.2022 को रद्द करने, पी0एस0पी0 नीति 15.12.2016 के तहत लम्बित आवेदन की अवधि के लिये शून्यकाल घोषित करने, पी0एस0पी0 नीति के तहत आवेदन लम्बित रहने के कारण 26.05.2017 से 04.08.2022 तक एवं किसान आंदोलन की अवधि के दौरान परियोजना के रूके रहने के कारण पॉच साल का और समय विस्तार देने तथा अमिताभ कांत समिति की रिपोर्ट के अनुसार किसान मुआवजे की पुर्नगणना करने के सम्बन्ध में दिनांक 30.1.2025 को शासन में उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–41(3) तथा सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा–12 के अन्तर्गत अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के समक्ष पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी है।

उपरोक्त के सम्बन्ध में यीडा से विस्तृत आख्या उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये। प्रकरण में यीडा द्वारा पत्र दिनांक 02.12.2024 के माध्यम से आख्या उपलब्ध करायी गयी। प्रकरण में यीडा से प्राप्त आख्या के अनुसार सारवान तथ्य निम्नवत हैं:–

1. यीडा द्वारा भूखण्ड योजना कोड संख्या–YEA-GH-02/2011 के अन्तर्गत 90 वर्ष की लीज अवधि के लिए सेक्टर–22ए (क्षेत्रफल 97585.00 वर्ग मी0) में निम्बस प्रोजेक्ट्स लि0 को भूखण्ड संख्या– जी0एच0–03, सेक्टर–22 ए0 आवंटित किया गया। उक्त भूखण्ड के क्षेत्रफल में आंशिक बढ़ोत्तरी (5410 वर्ग मी0 एवं 510 वर्ग मी0) होने पर भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 103505.00 वर्ग मी0 हो गया।

2. आवंटी द्वारा उक्त भूखण्ड के सापेक्ष एक मुश्त धनराशि एवं लीज रेन्ट जमा कराते हुये भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 103505.00 वर्ग मी0 में से मा0 उच्च न्यायालय में स्थगनादेश से प्रभावित क्षेत्रफल 509.30 वर्ग मी0 को छोड़ते हुये बकाया क्षेत्रफल

102995.70 वर्ग मी0 की लीज डीड आई0आई0टी0एल0 निम्बस दि पाम विलेज के पक्ष में दिनांक 05.07.2012 को निष्पादित कराते हुये कब्जा प्रमाणत्र दिया गया। आवंटी द्वारा भूखण्ड का मानचित्र दिनांक 22.02.2014 को यीडा से स्वीकृत कराया गया जिसमें 1906 फ्लैट्स प्रस्तावित किये गये।

3. यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र में का तकारों से अधिग्रहीत की गयी भूमि के सापेक्ष अतिरिक्त प्रतिकर वितरण किये जाने एवं उसकी प्रतिपूर्ति किये जाने सम्बन्धित शासनादेश के कम में उक्त से सम्बन्धित एजेंडा यीडा की 51वीं बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया गया जिस पर संचालक मण्डल द्वारा अनुमोदन प्राप्त किया जिसमें ग्रुप हाउसिंग योजना के आवंटियों से रू0 1770.00 प्रति वर्ग मी0 आवंटन दर से अतिरिक्त धनराशि लिये जाने का निर्णय लिया गया। मे0 आई0आई0 टी0एल0 निम्बस को आवंटित/लीज डीड क्षेत्रफल के कुल अतिरिक्त धनराशि रू0 18,32,03,850.00 को चार किश्तों (02 वर्ष) में लिये जाने हेतु दिनांक 01.12.2014 को आवंटी/संस्था को पत्र प्रेषित किया गया। आवंटी द्वारा उक्त धनराशि जमा न करते हुये मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या–2691/2019 दायर की गयी जिस पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 24.01.2019 को आदेश पारित किया गया कि "In view of the above, this petition is disposed off in the same terms as in M/s JKG Construction (P) Ltd. (Supra), quoted above."

M/s JKG Construction (P) Ltd. द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या–29710/2018 दायर की गयी जिस पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 06.09.2018 को आदेश पारित किया गया कि "For a period of three weeks or till disposal of interim relief application, whichever is earlier, no coercive measure be taken against the petitioner, pursuant to the impunged order."

4. यीडा की 53वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.05.2019 में यीडा के संचालक मण्डल द्वारा लिये गये निर्णय के कम में प्रश्नगत भूखण्ड पर किश्तों का पुर्ननिर्धारण करते हुये आवंटी को प्रीमियम एवं अतिरिक्त प्रतिकर का पुर्ननिर्धारण पत्र प्रेषित किया गया।

5. आवंटी/संस्था द्वारा प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के शासनादेश एवं यीडा बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के कम में प्रश्नगत भूखण्ड के समर्पण हेतु दिनांक 29.05.2017 को आवेदन किया गया जिसे यीडा की 60वीं बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया गया।

6. मे0 आई0आई0टी0एल0 निम्बस दि पाम विलेज द्वारा अपने अनुरोध पत्र दिनांक 09.10.2017 में निम्न अनुरोध किया गया कि "As per terms of the project settlement policy (PSP) पैरा–ग के बिन्दु–3 applicant shall not claim for refund of stamp duty, lease rent, processing fee, penal interest, transfer

charges, re-habitation charges or other statutory charges or penality which has been paid by the applicant to the authority till the date of filing the application against the said allotted plot and if there is any due against the above said heads, that shall not be deducted from 85% amount refundable to the applicant. Project settlement policy (PSP) तथा पत्र दिनांक 28.08.2019 के माध्यम से विषयक "Surrender of partial land under project settlement policy vide application dated 26.05.2017" 06 बिन्दुओं पर पुनः अनुरोध किया गया था।

7. प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी की वैधता 6 माह थी परन्तु तत्समय शासन के पैरा–ग के अन्तर्गत स्पष्ट दिशा निर्देश प्राप्त न होने के कारण निर्णय नहीं लिया जा सका क्योंकि आवंटी द्वारा प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी की वैध अवधि से पूर्व दिनांक 29.05.2017 में आवेदन कर दिया गया था तथा यीडा के बोर्ड द्वारा इसे स्वीकार भी कर दिया गया था। आवंटी द्वारा जमा किये गये साधारण ब्याज को किस प्रकार व्यहवृत किया जाना है, के बारे में स्पष्ट संस्तुति/आख्या निर्देश पी0एस0पी0 में न होने के कारण नोएडा प्राधिकरण/ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण व यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी स्तर की गठित समिति द्वारा इस विषय में स्पष्ट निर्देश प्राप्त करने एवं पी0एस0पी0 की समयावधि बढ़ाये जाने हेतु शासन को पत्र प्रेषित किया गया था जिस पर उत्तर प्रदेश शासन से वर्तमान समय तक निर्देश अप्राप्त हैं।

8. आवंटी द्वारा पत्र दिनांक 28.08.2019 के माध्यम से प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के अन्तर्गत ब्याज की धनराशि को समायोजित न करते हुये पार्शियल लैंड के सरेन्डर हेतु प्रकरण के निस्तारण हेतु अनुरोध किया गया था।

9. आवंटी के पत्र दिनांक 04.02.2020 पर शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या–जी0एच0–03, सेक्टर–22ए, क्षेत्रफल 102995.7 वर्ग मी0 के सापेक्ष शून्य काल एवं समय विस्तरण हेतु यीडा की गठित समिति द्वारा प्रकरण का परीक्षण किया गया। परीक्षणोपरान्त निर्णय लिया गया कि आवंटी के उक्त प्रकरण में शून्यकाल एवं समय विस्तरण की अनुमन्यता नहीं बनती है। तदानुसार आवंटी के प्रत्यावेदन दिनांक 04.02.2020 को निरस्त करते हुये दिनांक 14.08.2020 को पत्र प्रेषित कर दिया गया।

10. पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड का प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के अन्तर्गत पार्शियल लैड सरेन्डर के सम्बन्ध में ऑडिट ने आपत्ति लगायी जिसके अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को यीडा द्वारा आवंटित 55152 वर्ग मी0 के स्थान पर क्षेत्रफल 47776.522 वर्ग मी0 भूमि अनुमन्य की गयी है। परियोजना विभाग द्वारा क्षेत्रफल 47776.522 वर्ग मी0 की लीज प्लान उपलब्ध करा दिया गया है। अवशेष क्षेत्रफल 7375.48 वर्ग मी0 की सरेन्डर कम करेक्शन डीड दिनांक 17.11.2022 को निष्पादित करायी गयी है। पूर्व में वित्त विभाग द्वारा उपलब्ध गणना के अनुसार प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी के अन्तर्गत अनुमन्य क्षेत्रफल 55152 वर्ग मी0 था। आवंटी द्वारा

आवंटित क्षेत्रफल में से बकाया क्षेत्रफल 47843.70 वर्ग मी0 की सरेन्डर डीड दिनांक 01.12.2021 को निष्पादित करायी गयी है।

11. आवंटी के पत्र दिनांक 28.07.2023 के आधार पर निर्माण कार्य हेतु 05 वर्श निःशुल्क समय विस्तरण के स्थान पर पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड संख्या–जी0एच0–03, सेक्टर–22ए, क्षेत्रफल 47776.522 वर्ग मी0 के सापेक्ष निष्पादित लीज डीड के क्लॉज–7 (xiii) के अनुसार निर्माण कार्य हेतु 03 वर्ष (दिनांक 05.07.2022 से दिनांक 04.07.2025 तक) सशुल्क समय विस्तरण प्रदान किया गया।

पुनरीक्षणकर्ता की ओर से प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में निम्नवत अभिकथन कहा गया है:–

1. यीडा द्वारा दिनांक 09.07.2015 को पुनरीक्षणकर्ता को डिफॉल्ट नोटिस भेजा गया कि यदि टोटल डिफॉल्ट का 25 प्रतिशत रू0 3,35,72,924.00 और 25 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर रू0 1,21,41,958.00 कुल रू0 4,57,14,882.00 दिनांक 27.07.2015 तक जमा कर दिया जाता है तब डिफॉल्टेड एमाउन्ट को रिशेड्यूल किया जा सकता है। यीडा के उपरोक्त पत्र के कम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपेक्षित धनराशि दिनांक 27.07.2015 तक जमा कर दी गयी। उक्त राशि जमा करने पर यीडा द्वारा रिशेड्यूलमेंट प्लान स्वीकृत कर पत्र दिनांक 18.09.2015 भेजा गया जिसे दिनांक 09.12.2015 से 09.06.2019 के बीच 8 किश्तों में जमा कराया जाना था।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पी0एस0पी0 पॉलिसी दिनांक 15.12.2016 के अन्तर्गत प्रत्यावेदन दिया गया कि 30995.50 वर्ग मी0 भूमि सरेन्डर करना चाहता है। यीडा द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के प्रार्थनापत्र को 60वीं बोर्ड बैठक में पी0एस0पी0 में निहित प्राविधानों के अन्तर्गत स्वीकृति प्रदान की गयी।

3. यीडा द्वारा दिनांक 06.12.2018 को डिफॉल्टेड राशि पर रिशेड्यूलमेंट की सुविधा दिये जाने के सम्बन्ध में आदेश जारी किया गया। परन्तु शर्त यह भी थी कि डिफॉल्टेड राशि का 15 प्रतिशत 30 दिन में जमा करें। इसी सम्बन्ध में अन्य आदेश दिनांक 24.12.2018 एवं 31.12.2018 भी जारी किये गये। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 15.01.2019 को प्रत्यावेदन दिया गया कि उनका प्रार्थनापत्र पी0एस0पी0 पॉलिसी में अभी लम्बित है इसलिये यीडा के आदेश दिनांक 06.2.2018 तथा 24.12.2018 लागू नहीं है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी कहा गया कि पी0एस0पी0 पॉलिसी के क्लॉज 4–ग के सब क्लॉज 1 के अन्तर्गत यीडा को अधिकार है कि कुल प्रीमियम के विरूद्व जमा राशि का 15 प्रतिशत जब्त किया जा सकता है और शेष 85 प्रतिशत जमा राशि के समतुल्य भूमि आवंटित की जाये।

4. यीडा के दिनांक 06.12.2018 के कार्यालय आदेश जिसमें डिफॉल्टेड राशि पर रिशेड्यूलमेंट की सुविधा दिये जाने के सम्बन्ध में आदेश जारी किया गया था। परन्तु शर्त यह भी थी कि डिफॉल्टेड राशि का 15 प्रतिशत 30 दिन में जमा करें।

इसी सम्बन्ध में अन्य आदेश दिनांक 24.12.2018 एवं 31.12.2018 भी जारी किये गये। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यीडा के आदेश दिनांक 01.12.2014 तथा 06.12.2018 को निरस्त किये जाने हेतु मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट संख्या 2691/2019 योजित की गयी। मा0 न्यायालय द्वारा मे0 जे0के0जी0 कन्सट्रक्सन प्रा0लि0 बनाम उत्तर प्रदेश सरकार व अन्य– रिट संख्या 29710/2018 मे दिये गये निर्णय दिनांक 26.09.2018 के अनुरूप ही इस रिट याचिका को दिनांक 24.01.2019 को निस्तारित कर दिया गया। पारित आदेश के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को यह छूट दी गयी कि वह शासन में अपना प्रत्यावेदन प्रस्तुत करे एवं प्रत्यावेदन के निस्तारण होने तक कोई उत्पीड़क कार्यवाही न की जाये।

5. मा0 उच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश के अनुपालन में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश भाासन को दिनांक 12.02.2019 को पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी। पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा पुनरीक्षण याचिका आदेश दिनांक 21.07.2020 से निस्तारित की गयी तथा यीडा को आदेश दिया गया कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अभी तक जमा की गयी धनराशि के सापेक्ष पी0एस0पी0 नीति के अन्तर्गत अपने बोर्ड के निर्णय का कियान्वयन तत्काल करें।

6. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यीडा को दिनांक 27.08.2020 को प्रत्यावदेन दिया गया और अनुरोध किया गया कि पी0एस0पी0 पॉलिसी के अन्तर्गत उनके प्रार्थनापत्र को पुनरीक्षण प्राधिकारी के आदेश दिनांक 21.07.2020 के अनुपालन में निस्तारण किया जाये तथा भूखण्ड के सापेक्ष जमा किये गये ब्याज की पुर्नगणना मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 10.07.2020 तथा 19.08.2020 के आलोक में की जाये। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस आशय का शपथपत्र भी दिया गया कि मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश के अनुपालन में जब भी मांग की जायेगी अतिरिक्त प्रतिकर जमा करने को राजी हैं।

7. यीडा द्वारा पत्र दिनांक 16.10.2020 के माध्यम से सूचित किया गया कि पुनरीक्षणकर्ता को पी0एस0पी0 पॉलिसी के अन्तर्गत 55152 वर्ग मी0 भूमि आवंटित की गयी है परन्तु यीडा द्वारा आवंटित की गयी भूमि की राशि निर्धारित करते समय ब्याज की गणना नहीं गयी थी। दिनांक 01.12.2021 को 47843.70 वर्ग मी0 भूमि की सरेन्डर डीड का निष्पादन हुआ एवं भूमि का शेष भाग 55152 वर्ग मी0 पी0एस0पी0 पॉलिसी के अनुसार विकासकर्ता के पास ही रहा जिसके लिये यीडा द्वारा पत्र दिनांक 06.01.2022 के माध्यम से सप्लीमेंट्री डीड का आलेख भी विकासकर्ता को भेजा गया।

8. पुनरीक्षणकर्ता के प्रत्यावेदनों दिनांक 10.01.2022, 17.06.2022 तथा 02.08.2022 के उत्तर में यीडा द्वारा पत्र दिनांक 04.08.2022 से पुनरीक्षणकर्ता को कहा गया कि पी0एस0पी0 नीति के अनुपालन में प्रासंगिक दस्तावेजों के उचित ऑडिट के बाद यीडा द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता 55152 वर्ग मी0 के स्थान पर 47776.552 वर्ग मी0 भूमि का हकदार है। यीडा द्वारा शेष भूमि 7375.48 वर्ग मी0 को सरेन्डर डीड करने हेतु आदेश दिया गया। यीडा द्वारा यह भी निर्देश दिये

गये कि 55152 वर्ग मी0 भूमि का लीज रेन्ट पूर्व में सरेन्डर की गयी 47843.70 वर्ग मी0 भूमि की तिथि से शेष एरिया 7375.48 वर्ग मी0 को सरेन्डर किये जाने की तिथि तक जमा करें। यह भी निर्देश दिये गये कि अतिरिक्त प्रतिकर रू0 16,83,47,490.00 ब्याज सहित देय तिथि 20.07.2022 तक जमा करें।

9. यीडा द्वारा पत्र दिनांक 18.03.2023 के माध्यम से 47776.52 वर्ग मी0 भूमि का कब्जा दिया गया। यीडा द्वारा पत्र दिनांक 13.04.2023 के माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता को सूचित किया गया कि पूर्व में जमा की गयी राशि लीज रेन्ट के मद में समायोजित की जा चुकी है इसलिये दिनांक 30.04.2023 तक देय लीज रेन्ट जमा करें। फलस्वरूप पुनरीक्षणकर्ता द्वारा वार्षिक लीज रेन्ट के मद में दिनांक 01.05.2023 को चालान के माध्यम से रू0 33,39,254.00 जमा किये गये।

10. यीडा द्वारा पत्र दिनांक 25.07.2023 से पुनरीक्षणकर्ता को आदेश दिया गया कि किसानों के मुआवजे की पहली रिशेड्यूलमेंट किश्त रू0 4,82,42,698.00 जमा करें जिसके उत्तर में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पत्र दिनांक 27.07.2023 से यीडा को अवगत कराया गया कि उनके द्वारा किसानों के मुआवजे की पहली रिशेड्यूलमेंट किश्त जमा की जा चुकी है जिसका चालान भी यीडा को दिया जा चुका है।

11. पुनरीक्षणकर्ता का कथन है कि परियोजना का विकास पी0एस0पी0 के अन्तर्गत आवेदन की तिथि 26.05.2017 से 04.08.2022 तक उक्त नीति के अन्तर्गत आवेदन लम्बित रहने तक रूका हुआ था क्योंकि समर्पण हेतु चिन्हित किया जाने वाला क्षेत्र तथा आवंटित किया जाने वाला क्षेत्र स्पष्ट नहीं था। अतः पुनरीक्षणकर्ता लीगेसी पालिसी के खण्ड–8 (3) के अन्तर्गत शून्य अवधि के लाभ का पात्र है।

12. पुनरीक्षणकर्ता का कथन है कि दिनांक 16.10.2020 और 04.08.2022 को जारी की गयी नोटिस शासनादेश दिनांक 15.12.2016 की पी0एस0पी0 की धारा–4(ग) के प्राविधानों का उल्लंघन करते हुये जारी किये गये हैं और इनके पीछे कोई युक्तिसंगत कारण नहीं है, अतः इन्हें निरस्त किया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त यीडा इस तथ्य पर विचार करने में विफल रहा है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ब्याज के रूप में जमा की गयी राशि के विरूद्व भूमि आवंटन का मुद्दा वर्तमान में राज्य सरकार के समक्ष लम्बित है।

13. पुनरीक्षणकर्ता का कथन है कि पी0एस0पी0 नीति के खण्ड–4(7) के पठन से यह स्पष्ट होता है कि आवंटित भूखण्ड के निर्धारित कुल प्रीमियम के विरूद्ध भुगतान की गयी राशि में से केवल दण्डात्मक ब्याज को जब्त (forfeit) किया जाना था, जैसा कि खण्ड–4(ग)(1) एवं (3) के संयुक्त पठन से स्पष्ट होता है। यीडा द्वारा खण्ड–4(ग) के अन्तर्गत राशि की गणना में ब्याज को शामिल न करना स्थापित कानूनी व्याख्या के नियमों का उल्लंघन है।

14. यीडा द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के साथ अपने सभी सम्प्रेक्षणों में विरोधाभासी रूख बनाये रखा है क्योंकि यीडा यह ठोस स्पष्टीकरण देने में विफल रहा है कि किस अंश में

भुगतान की गयी राशि के आधार पर भूमि का आवंटन किया जाना था, जिसमें ब्याज को शामिल किया जाना चाहिये था जबकि पी0एस0पी0 नीति के खण्ड–ग में यह बात स्पष्ट रूप से निर्धारित है कि देयताओं की समग्र सूची में केवल वैधानिक देयतायें जैसे कि स्टाम्प शुल्क, कर और अनुबन्ध लागत शामिल है, लेकिन कहीं भी ब्याज भुगतान को शामिल नहीं किया गया है। अतः भूमि आवंटन के लिये निर्धारित की जाने वाली राशि में ब्याज को शामिल न करने का कोई उचित कारण नहीं दिया गया है।

15. शासनादेश दिनांक 21.12.2023 की धारा–8(3) के आलोक में, जो अमिताभ कांत समिति की रिपोर्ट पर आधारित है जिसका मुख्य उद्देश्य दिल्ली एन0सी0आर0 क्षेत्र में आवासीय परियोजनाओं से जुड़े हित धारकों की समस्याओं का समाधान करना था। शासनादेश दिनांक 21.12.2023 की धारा–8(1) यह स्पष्ट करती है कि उन सभी डेवलपर्स को शून्य अवधि प्रदान की जायेगी जिनकी परियोजना कार्य कोविड लॉकडाउन के कारण बाधित हुये थे। इस अवधि दिनांक 01.04.2020 से 31.03.2022 तक के लिये यीडा द्वारा कोई दण्डात्मक ब्याज, समय विस्तार शुल्क या अन्य कोई ब्याज आरोपित नहीं किया जायेगा। उक्त शासनादेश की धारा–8(3) में यह प्राविधान किया गया है कि प्रत्येक मामले के आधार पर उन परियोजनाओं में हुयी देरी के लिए जो डेवलेपर के कारण नहीं हुयी है, शून्य अवधि प्रदान की जायेगी। इस प्रकार किसान आंदोलन और उसके प्रतिकूल प्रभावों के मद्देनजर डेवलपर को शून्य अवधि का लाभ मिलना चाहिये। इसके अतिरिक्त दिनांक 26.05.2017 को पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दायर आवेदन का दिनांक 04.08.2022 तक लम्बित रहना भी एक प्रमुख कारण है जिसके चलते परियोजना पर विकास कार्य रूका रहा। यीडा द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को लीगेसी पॉलिसी की धारा–8 के अन्तर्गत प्राप्त लाभों पर विचार न करना तथा बकाया राशि के पुर्ननिर्धारण के उपरान्त जारी डिमाण्ड पत्रों में उस अवधि के लिये शून्य अवधि का लाभ न देना उचित और अन्यायपूर्ण है जब परियोजना पर विकास कार्य किसान आंदोलन और भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया के खिलाफ उच्च न्यायालय में लम्बित अन्य मुकदमों के चलते रूका रहा। पुनरीक्षणकर्ता का कथन है कि उसकी बकाया देयताओं का निर्धारण दिनांक 21.12.2023 के शासनादेश की धारा–8(1) एवं 8(3) के अनुरूप किया जाये जो अमिताभ कांत समिति की रिपोर्ट पर आधारित है जिसका एक मात्र उद्देश्य लम्बित परियोजनाओं की विसंगतियों को सुधारना तथा आवास नीति से जुड़े सभी हित धारकों के हितो की रक्षा करना है।

16. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अनुपूरक शपथपत्र भी दाखिल किया गया है तथा Unified Regulations, 2025 संलग्न किया गया है। शपथपत्र में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कथन किया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता पी0एस0पी0 नीति दिनांक 15.12.2016 के खण्ड–ग के अन्तर्गत कटौती की श्रेणी में नहीं आता है। भुगतान के ब्याज भाग को ध्यान में न रखने की यीडा की कार्यवाही तथा विवादित ओदश दिनांक 04.08.2022 के माध्यम से यह निर्धारित किया जाना कि पुनरीक्षणकर्ता 55152.00 वर्ग मी0 के स्थान पर केवल 47776.00 वर्ग मी0 भूमि का हकदार है जैसा कि विवादित आदेश दिनांक 16.10.2020 में निर्धारित किया गया था अनुचित एवं अन्यायपूर्ण है।

17. पुनरीक्षणकर्ता का कथन है कि पी0एस0पी0 नीति, एकीकरण नीति और अमिताभ कांत समिति की सिफारिशों पर आधारित रिपोर्ट के अनुसार आंशिक भूमि समर्पण के सम्बन्ध में कहीं भी यह उल्लेख नहीं है कि उक्त समर्पण डेवलेपर द्वारा दी गयी ब्याज राशि की कटौती के बाद ही दिया जाना चाहिए।

पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में सुनवाई बैठक दिनांक 8.5.2025 एवं 11.6.2025 को अधोहस्ताक्षरी द्वारा उभयपक्षों को सुना गया। बैठक में यीडा की ओर श्री रवीन्द्र सिंह, प्रबन्धक (बिल्डर्स) तथा याचिकाकर्ता की ओर से अधिकृत श्री राजीव कुमार असोपा एवं उनके अधिवक्ता के द्वारा प्रतिभाग किया गया एवं शासन में उपलब्ध पत्रावली का सम्यक परिशीलन भी किया गया। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका एवं पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों से निम्न तथ्य विचारणीय हैं:—

1. यीडा द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.10.2020 क्षेत्रफल 55152 वर्ग मी0 भूमि आवंटित किये जाने विषयक है जिसे पुनरीक्षण प्राधिकारी के आदेश दिनांक 21.7.2020 के अनुपालन में पारित किया गया है जिसमें यीडा को निर्देश दिये गये थे कि आवंटी द्वारा अभी तक जमा की गयी धनराशि के सापेक्ष पी0एस0पी0 नीति के अन्तर्गत यीडा अपने बोर्ड के निर्णय का कियान्वयन तत्काल करें और निगरानीकर्ता द्वारा दिये गये जीरो पीरिएड के आवेदन पर भी शीघ्र निर्णय करें। यीडा द्वारा पुनः अपने आदेश दिनांक 4.8.2022 द्वारा ऑडिट आपत्ति के कम में आवंटी द्वारा पी0एस0पी0 पालिसी के अन्तर्गत जमा की गयी धनराशि के सापेक्ष क्षेत्रफल 55152 वर्ग मी0 के स्थान पर क्षेत्रफल 47776.522 वर्ग मी0 अनुमन्य पाया है।

   पी0एस0पी0 पालिसी के शासनादेश दिनांक 15.12.2016 के प्रस्तर 8 (ग) 3 में उन मदों की धनराशि के बारे में स्पष्ट निर्देश दिये गये हैं, जिन्हें वापस नहीं किया जायेगा यथा स्टाम्प ड्यूटी, लीज रेन्ट, प्रोसेसिंग फीस, दण्ड ब्याज, स्थानान्तरण शुल्क, पुर्नस्थापना शुल्क अथवा कोई पेनाल्टी अर्थात इन मदों के सापेक्ष भूखण्ड उपलब्ध नहीं कराया जायेगा। इन मदों में ब्याज की धनराशि का उल्लेख नहीं है। अतःयह स्पष्ट है कि ब्याज की धनराशि जब्त नहीं की जानी चाहिए।

   तद्नुसार यीडा के आदेश दिनांक 4.8.2022 को निरस्त किया जाता है एवं निर्देशित किया जाता है कि आगणन में ब्याज भाग को सम्मिलित करते हुए देय राशि की पुर्नगणना कर पुनरीक्षणकर्ता को उपलब्ध करायें। यह भी सुनिश्चित करें कि सरेण्डर किये गये भूखण्ड पर सरेण्डर की तिथि के उपरान्त कोई ब्याज अथवा पेनाल्टी अधिरूपित न की जाए।

2. यीडा के प्राप्त आख्या के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पूर्व में योजित पुनरीक्षण याचिका दिनांक 12.02.2019 जिसे पुनरीक्षण प्राधिकारी के आदेश दिनांक 21.07.2020 के द्वारा निस्तारित की जा चुकी है, में निर्देश दिये गये थे कि निगरानीकर्ता द्वारा दिये गये जीरो पीरियड के आवेदन पर शीघ्र निर्णय करें, के अनुपालन में यीडा द्वारा शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के अन्तर्गत शून्य काल की सुविधा अनुमन्य नहीं पायी गयी। शून्य काल की सुविधा अनुमन्य न किये जाने का

कोई स्पष्ट कारण आख्या में उल्लिखित नहीं है। शासनादेश दिनांक 21.12.2023 की धारा–8(i) स्पष्ट करती है कि उन सभी डेवलपर्स को शून्य अवधि प्रदान की जायेगी जिनके परियोजना कार्य कोविड लॉकडाउन के कारण बाधित हुये थे। इस अवधि दिनांक 01.04.2020 से 31.03.2022 तक के लिये प्राधिकरण द्वारा कोई दण्डात्मक ब्याज, समय विस्तार शुल्क या अन्य कोई ब्याज आरोपित नहीं किया जायेगा। प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका में पुनरीक्षणकर्ता का कथन है कि परियोजना का विकास दिनांक 26.05.2017 को पी0एस0पी0 नीति के अन्तर्गत आवेदन करने की तिथि से लेकर दिनांक 04.08.2022 तक लम्बित रहने के कारण बाधित रहा। यह बाधा इसलिये उत्पन्न हुयी क्योंकि आवंटित भूखण्ड का वह क्षेत्र जो समर्पण हेतु चिन्हित किया जायेगा और जो आगणन के पश्चात आवंटित किया जायेगा, वह स्पष्ट नहीं था। उक्त शासनादेश की धारा–8(iii) स्पष्ट करती है कि परियोजनाओं पर अन्य परिस्थितियों के दृश्टिगत प्राधिकरण की नीतियों के अनुसार केस–टू–केस आधार पर जीरो पीरियड का लाभ दिया जायेगा। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के धारा–8(i) एवं 8(iii) के अन्तर्गत शून्य अवधि का लाभ पाने हेतु पात्र है। अतः पुनरीक्षणकर्ता की पी0एस0पी0 नीति के अन्तर्गत आवेदन करने की तिथि से लेकर दिनांक 4.8.2022 तक शून्यकाल की सुविधा औचित्यपूर्ण प्रतीत होती है तथा अनुमन्य की जाती है।

3. यीडा की आख्या अनुसार पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड क्षेत्रफल 47776.552 वर्ग मी0 के सापेक्ष निष्पादित लीज डीड के अनुसार 03 वर्ष का समय विस्तरण (दिनांक 05.07.2022 से दिनांक 04.07.2025 तक) सशुल्क समय विस्तरण प्रदान किया गया। शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के प्रस्तर–15 में उल्लिखित है कि परियोजना को अधिकतम 03 वर्ष के अन्दर समय विस्तार बगैर शुल्क के दिया जायेगा। अतः यीडा शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के प्रस्तर–15 में उल्लिखित निर्देशों के अनुपालन में पुनर्विचार करते हुए निर्णय लें।

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सरेण्डर की गयी भूमि को पुनः प्राप्त करने के लिए (Reacquire) करने के आवेदन पर यीडा वर्तमान दरों पर एवं सुसंगत नियमों के अन्तर्गत विचार कर निर्णय लें।

अतः उपरोक्त पुनरीक्षण याचिका उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा–41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा–12 के अन्तर्गत एतद् द्वारा निस्तारित की जाती है।

पीयूष वर्मा
विशेष सचिव

संख्या– 1196 /77–3–2024–ई.–1860123 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा।
2. आई0आई0टी0एल0 निम्बस दि पाम विलेज, 313–315, विकासदीप बिल्डिंग, डिस्ट्रिक्ट सेंटर, लक्ष्मी नगर, दिल्ली–110092
3. आई0टी0 सेल, इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाईल

आज्ञा से

(निर्मेष कुमार शुक्ल)
उप सचिव