

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5526/77-4-2026-110अपील/2025
लखनऊ : दिनांक 27 अक्टूबर, 2026

मेसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्रा०लि० ...

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा प्राधिकरण ...

प्रतिवादी

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मेसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्रा०लि० द्वारा नोएडा के सेक्टर-154 में आवंटित संस्थागत भूखण्ड संख्या-1 (क्षे० 20,000 वर्गमी०) के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा-41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 13.08.2026 को सुनवायी की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री कर्तिकेय दुबे, अधिवक्ता एवं प्राधिकरण की ओर से श्रीमती शोभा कुशवाहा, सहा० महाप्रबन्धक द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्नलिखित अभिकथन किया गया है -

1. प्रकरण संक्षेप में यह है कि पुनरीक्षणकर्ता को प्राधिकरण द्वारा सेक्टर-159 में 20000 वर्गमी० का एक भूखण्ड संख्या-1 संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित किया गया, किन्तु दिनांक 04.11.2008 को 15000 वर्गमी० का कब्जा प्रदान किया गया तथा 5000 वर्गमी० का कब्जा दिनांक 13.06.2011 को प्रदान किया गया।
2. प्राधिकरण द्वारा दिनांक 04.11.2008 से दिनांक 13.06.2011 तक का शून्य अवधि लाभ प्रदान किया गया, किन्तु उसे सही तरह से लागू नहीं किया गया। शून्य अवधि के अन्तर्गत शून्य अवधि में देय किस्तें आगे की अवधि में शिफ्ट हो जाती हैं। उक्त अवधि में कोई ब्याज देय नहीं होता है। प्राधिकरण द्वारा शून्य अवधि की समाप्ति माह जून 2011 के तत्काल बाद समस्त अवशेष धनराशि की मांग की गयी तथा सम्पूर्ण बकाया धनराशि पर वर्ष 2011 से मांग की गयी, जो कि गलत था। उक्त के आधार पर की गयी मांग निरस्त किये जाने योग्य है।
3. पुनरीक्षणकर्ता के प्रकरण में शून्य अवधि की समाप्ति के बाद सभी किस्तें एक साथ जोड़कर मांगी गई तथा उस पर ब्याज लगाकर आरम्भ कर दिया गया। इस कारण से पुनरीक्षणकर्ता अवशेष देयकों के भुगतान में असमर्थ हो गया।

4. आरटीआई से प्राप्त रिपोर्ट, जिसमें प्राधिकरण द्वारा सम्पूर्ण गणनाशीट उपलब्ध करायी गयी है, के अवलोकन से यह विदित है कि प्रथम 07 किस्ते दिनांक 21.09.2008, 27.03.2009, 27.09.2009, 27.03.2010, 27.09.2010 एवं 27.03.2011 को देय थी, जबकि दिनांक 13.06.2011 एवं 27.09.2011 तक 07 वीं किस्त के समय सभी 06 किस्तें जोड़कर तथा उस पर 14 प्रतिशत ब्याज अधिरोपित करते हुए कुल धनराशि रु० 3,07,96,890/- की मांग की गई।
5. यदि शून्यकाल का लाभ सही मायने में दिया जाता तो दिनांक 27.09.2011 को 07 वीं केवल रु० 83,82,920/- देय होती।
6. पुनरीक्षणकर्ता के किस्तों के पुनर्निर्धारण का अनुरोध दिनांक 27.09.2013 को निरस्त कर 15 दिन के अन्दर कुल देय धनराशि रु० 8.26 करोड़ जमा करने का निर्देश दिया गया।
7. दिनांक 09.10.2013 को पुनः नोटिस दी गयी तथा भूखण्ड निरस्त करने की चेतावनी दी गयी। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.11.2014 को अवशेष देयकों का केवल 02 किस्तों में पुनर्निर्धारण किया गया। दिनांक 22.12.2024 को बिल्डिंग प्लान अनुमोदित किया गया।
8. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 16.04.2013 को भूखण्ड के विकास हेतु कॉस्मिक स्ट्रक्चर लि० (सी.एस.एल.) से अनुबन्ध किया गया। कॉस्मिक स्ट्रक्चर को 06 माह में सम्पूर्ण निर्माण पूर्ण किया जाना था, किन्तु उसके द्वारा कोई निर्माण नहीं कराया गया, जिसके फलस्वरूप दिनांक 16.04.2016 को अनुबन्ध निरस्त कर दिया गया।
9. इसके बाद, कंपनी याचिका संख्या-152/2016, रजनी आनंद बनाम कॉस्मिक स्ट्रक्चर्स लि० में दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष सीएसएल के खिलाफ परिसमापन कार्यवाही शुरू की गई, जिसमें एक अंतरिम परिसमापक नियुक्त किया गया।
10. दिनांक 10.02.2017 को अंतरिम परिसमापक द्वारा विषयगत सम्पत्ति याचिकाकर्ता के होने के बावजूद और सीएसएल के साथ समझौते की समाप्ति के बावजूद, याचिकाकर्ता से संबंधित प्लॉट संख्या-1, सेक्टर-154, नोएडा को जब्त करने और सील करने की कार्यवाही की गयी।
11. यह कि दिनांक 10.02.2017 से याचिकाकर्ता को उक्त भूखंड के उपयोग और कब्जे से पूरी तरह वंचित कर दिया गया था। जब भी याचिकाकर्ता ने परिसर में प्रवेश करने और निर्माण कार्य शुरू करने का प्रयास किया, तो आधिकारिक परिसमापक द्वारा तैनात सुरक्षाकर्मियों ने उसे ऐसा करने से रोक दिया।

12. उपरोक्त कार्रवाई से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता ने कंपनी याचिका संख्या 152/2016 में आवेदन संख्या-703/2020 दाखिल करके दिल्ली उच्च न्यायालय में याचिका दायर की, जिसमें संबंधित परिसर की सील हटाने और भौतिक कब्जे की बहाली की मांग की गई।
13. मा० उच्च न्यायालय दिल्ली ने दिनांक 16.04.2024 के अपने आदेश द्वारा याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत आवेदन को स्वीकार करते हुए आधिकारिक परिसमापक को संबंधित संपत्ति की सील खोलने और याचिकाकर्ता को उसका शांतिपूर्ण खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया। उक्त आदेश वर्तमान पुनरीक्षण याचिका के अभिलेखों के साथ उपलब्ध कराया गया है।
14. उपरोक्त दिनांक 16.04.2024 के आदेश के बावजूद संबंधित संपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा याचिकाकर्ता को तुरंत बहाल नहीं किया जा सका और संपत्ति याचिकाकर्ता के कब्जे और नियंत्रण से बाहर रही।
15. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सुनवाई में यह अवगत कराया गया कि आधिकारिक परिसमापक ने 03 फरवरी, 2026 को संबंधित संपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा याचिकाकर्ता को सौंप दिया है। अतः 10.02.2017 से दिनांक 3.02.2026 तक पुनरीक्षणकर्ता को, ऐसे कारणों से, जो उसके नियंत्रण से पूरी तरह से परे थे, विषयगत संपत्ति के कब्जे और उपयोग से वास्तव में भौतिक रूप से वंचित कर दिया गया था।
16. उक्त अवधि के दौरान याचिकाकर्ता न तो संबंधित संपत्ति में प्रवेश कर सका और न ही उस पर कोई निर्माण या विकास कार्य कर सका।
17. इस प्रकार, समय विस्तार शुल्क की माफी के लिए पुनरीक्षण याचिका में उठाए गए अन्य आधारों के बावजूद दिनांक 10.02.2017 से शुरू होकर 03.02.2026 को समाप्त होने वाली अवधि एक अलग और स्वतंत्र अवधि है जिसके दौरान पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निर्माण करना तथ्यात्मक रूप से असंभव था।
18. उपर्युक्त अवधि के दौरान याचिकाकर्ता द्वारा निर्माण कार्य न कर पाना न तो जानबूझकर किया गया था और न ही याचिकाकर्ता की किसी चूक या निष्क्रियता के कारण था। इसके विपरीत याचिकाकर्ता ने लगातार अपने कानूनी उपायों का पालन किया और अंततः कब्जे की बहाली के लिए दिल्ली उच्च न्यायालय में याचिका दायर की।
19. मा० उच्च न्यायालय दिल्ली द्वारा दिनांक 16.04.2024 को पारित आदेश, जिसमें आधिकारिक परिसमापक को परिसर की सील हटाने और शांतिपूर्ण खाली कब्जा

सौंपने का निर्देश दिया गया था, स्पष्ट रूप से स्थापित करता है कि याचिकाकर्ता विषयगत संपत्ति का कब्जा बहाल करवाने का हकदार था।

20. एक बार यह स्थापित हो जाने पर कि याचिकाकर्ता दिनांक 10.02.2017 से 03.02.2026 तक भूखंड के वास्तविक कब्जे से वंचित रहा, उक्त अवधि के दौरान निर्माण कार्य करने में असमर्थता के लिए याचिकाकर्ता पर कोई समय-विस्तार शुल्क/प्रभार उचित रूप से नहीं लगाया जा सकता है।
 21. उस अवधि के लिए समय-विस्तार शुल्क लगाना, जिसके दौरान पुनरीक्षणकर्ता दी के पास संबंधित संपत्ति का कब्जा भी नहीं था, पुनरीक्षणकर्ता को उन परिस्थितियों के लिए दंडित करने के बराबर होगा, जो पूरी तरह से उसके नियंत्रण से बाहर हैं।
 22. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा एक पूरक पुनरीक्षण याचिका दाखिल की गयी है, जिसके माध्यम से 03 फरवरी 2026 को कब्जे की वास्तविक बहाली की घटना को रिकॉर्ड में लाया गया।
 23. प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.05.2019 को नोटिस निर्गत की गयी, जिसके विरुद्ध याची द्वारा मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका योजित की गयी, जिस पर मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 11.11.2019 को पुनरीक्षणकर्ता को 02 माह के अन्दर धनराशि जमा किय जाने का आदेश दिया गया, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सभी प्रयासों के बाद भी निर्धारित अवधि में जमा नहीं की जा सकी। उसके पश्चात मा० न्यायालय द्वारा पुनः केवल 07 दिन का समय प्रदान किया गया, जिसके विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय में एसएलपी योजित की गयी, जिसे मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 20.01.2025 को खारिज कर दी गयी।
 24. प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.05.2021 एवं 24.06.2021 द्वारा रु० 20.88 करोड़ जमा कराने की नोटिस निर्गत की गयी।
- 3- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्नवत अनुरोध किया गया है-
1. प्राधिकरण द्वारा निर्गत मांग पत्र दिनांक 28.05.2021 एवं दिनांक 24.06.2021 निरस्त किया जाये।
 2. दिनांक 04.11.2008 से दिनांक 13.06.2011 तक की अवधि हेतु शून्य काल की नियमानुसार पुनः गणना की जाये।
 3. याचिकाकर्ता पर दिनांक 10.02.2017 से 03.02.2026 तक की अवधि के लिए, जिस दौरान संबंधित संपत्ति याचिकाकर्ता के कब्जे और नियंत्रण से बाहर रही, किसी भी प्रकार का समय-विस्तार शुल्क, जुर्माना या प्रभार न लगाने का निर्देश दिया जाए और/या उसे माफ किया जाए।

4. दिनांक 13.06.2011 से पुनरीक्षण याचिका योजित होने के दिनांक तक शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जाये।
5. इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, माननीय प्राधिकारी द्वारा उचित समझे जाने वाले अन्य और आगे के आदेश या निर्देश पारित किए जाएं।
- 4- प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या संक्षेप में निम्नवत है -
 1. आवंटी को भूखण्ड पर भवन निर्माण पूर्ण कर इकाई को कार्य शील घोषित करने हेतु 05 वर्ष का समय दिनांक 03.11.2013 तक अनुमन्य था।
 2. आवंटी को सी०सी०डी०-॥ द्वारा आवंटित क्षेत्रफल 20002.40 वर्ग मीटर में से 15000 वर्ग मीटर का कब्जा दिनांक 04.11.2008 को हस्तगत किया गया ।
 3. आवंटी ने वर्ष 2008 से अपने विभिन्न पत्रों के माध्यम से अवशेष क्षेत्रफल 5002.40 वर्गमी० का कब्जा उनके पक्ष में हस्तगत करने का अनुरोध किया गया, जिसके प्रतिउत्तर में तत्कालीन परियोजना अभियन्ता, सी०सी०डी०-॥ ने अपने पत्र दिनांक 11.02.2009 के द्वारा सूचित किया कि "20000 वर्गमी० में से अवशेष 5000 वर्गमी० भूमि अर्जित कब्जा प्राप्त नहीं हो पायी है। जैसे ही भूमि की उपलब्धता भूलेख विभाग द्वारा करा दी जायेगी तदनुसार आवंटी को कब्जा दिया जा सकेगा।
 4. आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 01.08.2009 के द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने हेतु पहुंच मार्ग का निर्माण कराने का अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में तत्कालीन परियोजना अभियन्ता, सी०सी०डी०-॥ ने अपने पत्र दिनांक 11.02.2009 द्वारा सूचित किया कि उक्त भूखण्ड तक पहुंचने का मार्ग बनवाया जा चुका है जिस पर Black Topping कराना शेष है। इस भूखण्ड की अवशेष भूमि भूलेख विभाग से अभी तक अर्जित कब्जा प्राप्त नहीं हो पायी है, इस कारण अवशेष भूमि का कब्जा संबंधित आवंटी को दिलाया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है।
 5. आवंटी को भूखण्ड की अवशेष भूमि 5002.40 वर्ग मीटर का कब्जा दिनांक 13.06.2011 को हस्तगत किया गया ।
 6. आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 27.06.2011 के द्वारा भूखण्ड की अवशेष भूमि का कब्जा प्रदान करने की तिथि तक की अवधि को शून्य अवधि घोषित करने का अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में आवंटी को पत्र दिनांक 03.10.2011 के द्वारा भूखण्ड सं०-1, सेक्टर 154 के प्रथम कब्जे की दिनांक 04.11.2008 से भूखण्ड के द्वितीय कब्जे के दिनांक 13.06.2011 तक शून्यकाल का लाभ प्रदान किया गया।

7. आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 21.08.2013 के द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का पुर्ननिर्धारण किये जाने का अनुरोध किया गया, जिसके प्रतिउत्तर में लेखा विभाग ने अपने पत्र दिनांक 27.09.2013 के द्वारा आवंटी के अनुरोध को तत्समय प्रचलित नीति के क्रम में अस्वीकार कर दिया गया।
8. आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 16.09.2014 के द्वारा रु 1,09,00,000/- की बैंक गारंटी प्रस्तुत करते हुये भूखण्ड की अतिदेय धनराशि के पुर्ननिर्धारण का अनुरोध किया गया जिसके क्रम में लेखा विभाग ने अपने पत्र दिनांक 16.10.2014 के द्वारा भूखण्ड की कुल अतिदेय धनराशि रु 8.44 करोड का दस प्रतिशत रु 85 लाख पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर जमा करने की सूचना प्रेषित की गई ।
9. आवंटी द्वारा उक्त धनराशि जमा कराने के उपरान्त पत्र दिनांक 20.11.2014 के द्वारा भूखण्ड की अतिदेय किश्तों / ब्याज का पुर्ननिर्धारण किया गया ।
10. आवंटी को भूखण्ड पर दिनांक 30.06.2015 तक रु० 4,98,26,722/- की अतिदेयता होने के कारण दिनांक 27.07.2015 को नोटिस जारी किया गया ।
11. भूखण्ड का कब्जा अवैध रूप से M/s Cosmic Structures Pvt Ltd को हस्तांतरित करने के संबंध में लगातार प्राप्त शिकायतों के कम में आवंटी को बिना प्राधिकरण की अनुमति M/s Cosmic Structures Pvt Ltd के साथ एग्रीमेंट किये जाने, भूखण्ड का कब्जा M/s Cosmic Structures Pvt Ltd के पक्ष में हस्तांतरित करने तथा बिना इकाई को कार्यशील किये भूखण्ड पर निर्मित की जाने वाली इकाईयों को विक्रय करने के कारण पत्र दिनांक 18.05.2016 के द्वारा आवंटी को कारण बताओ नोटिस जारी किया गया। आवंटी ने प्राधिकरण के नोटिस दिनांक 18.05.2016 के प्रतिउत्तर में अपने पत्र दिनांक 31.05.2016 के द्वारा सूचित किया गया कि उनके द्वारा भूखण्ड का विक्रय M/s Cosmic Structures Pvt Ltd को नहीं किया गया है. केवल M/s Surya Jyoti Software Pvt. Ltd. की अंशधारिता का विक्रय M/s Cosmic Structures Pvt Ltd को किये जाने हेतु एग्रीमेन्ट किया गया था। चूंकि M/s Cosmic Structures Pvt Ltd द्वारा अंशधारिता के विक्रय हेतु देय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया इसलिये M/s Surya Jyoti Software Pvt. Ltd. एवं M/s Cosmic Structures Pvt Ltd के मध्य निष्पादित एग्रीमेन्ट को भी समाप्त कर दिया गया।
12. प्रकरण में आर्थिक अपराध शाखा, नई दिल्ली ने परियोजना के संबंध में कतिपय बिन्दुओं पर सूचना उपलब्ध कराने का अनुरोध किया गया जिसका प्रतिउत्तर आर्थिक

- अपराध शाखा को पत्र दिनांक 27.05.2016 एवं 31.05.2016 के द्वारा प्रेषित किया गया ।
13. भूखण्ड पर दिनांक 30.09.2016 तक रु० 10,18,00,00/- की अतिदेयता होने के कारण आवंटी को पत्र दिनांक 30.12.2016 के द्वारा नोटिस जारी किया गया ।
 14. आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 17.01.2017 व 15.02.2017 के द्वारा कारण बताओ नोटिस दिनांक 18.05.2016 को वापिस लिये जाने व भूखण्ड की देयता को रि-शिड्यूलमेंट करने का अनुरोध किया गया, जिसके प्रतिउत्तर में प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 22.03.2017 के द्वारा आवंटी को जारी कारण बताओ नोटिस दिनांक 30.12.2016 का उत्तर प्रेषित किये जाने तथा स्टाम्प शुल्क की देयता के संबंध में अग्रिम 01 वर्ष हेतु बैंक गारण्टी का नवीनीकरण कराकर प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया ।
 15. भूखण्ड पर दिनांक 31.03.2017 तक प्राधिकरण का रु० 11,25,00,000/- बकाया होने तथा उक्त धनराशि का भुगतान आवंटी द्वारा न किये जाने के कारण पत्र दिनांक 28.04.2017 के द्वारा कारण बताओ नोटिस जारी किया गया ।
 16. आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 27.12.2017 के द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि के पुर्ननिर्धारण का अनुरोध किया गया, जिसके कम में आवंटी को लेखा विभाग के पत्र दिनांक 20.03.2018 के द्वारा पुर्ननिर्धारण हेतु रु 1,95,60,042/- जमा कराने की सूचना प्रेषित की गई ।
 17. आवंटी को भूखण्ड पर रि-शिड्यूलमेंट की सुविधा प्राप्त किये जाने के उपरान्त भी देयता का भुगतान न करने, दिनांक 31.01.2019 तक किश्त / ब्याज के मद में रु० 14,82,83,305/- की देयता होने तथा दिनांक 13.06.2018 से समयवृद्धि शुल्क की देयता होने के कारण आवंटी को पत्र दिनांक 21.02.2019 के द्वारा कारण बताओ नोटिस जारी किया गया, जिसके प्रतिउत्तर में आवंटी ने अपने दिनांक 12.03.2019 के द्वारा कथन किया कि उनके द्वारा नियमानुसार ही भूखण्ड के पुर्ननिर्धारण हेतु आवेदन दिया गया है।
 18. आवंटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 18.03.2019 के द्वारा देयता की गणना से अवगत कराने एवं भूखण्ड के विरुद्ध देयता के पुर्ननिर्धारण का अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में आवंटी को पत्र दिनांक 13.05.2019 के द्वारा भूखण्ड की देयता के पुर्ननिर्धारण एवं भूखण्ड पर भवन निर्माण समयवृद्धि की मद में रु० 81,54,780/- के जमा चालान की प्रति पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर उपलब्ध कराने हेतु सूचित किया गया।

19. प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में कार्यालय महालेखाकार (सी०ए०जी०) द्वारा जाप दिनांक 07.03.2019 के द्वारा ऑडिट आपति प्रेषित की गयी, जिसका प्रतिउत्तर पत्र दिनांक 18.10.2019 के द्वारा सी०ए०जी० कार्यालय को प्रेषित किया गया ।
20. आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 16.05.2019 के द्वारा प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.05.2019 के माध्यम से जमा कराये जाने वाली धनराशि रु० 81,54,780/- की गणना से अवगत कराने का अनुरोध किया गया, जिसके प्रतिउत्तर में प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 30.05.2019 के द्वारा सूचित किया कि भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का reconciliation कार्यालय में उपस्थित होकर करा सकते हैं।
21. आवंटी द्वारा प्राधिकरण के उक्त पत्र दिनांक 30.05.2019 के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष याचिका सं०-34819/2019 दायर की गई, जिसे मा० न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 07.02.2020 के द्वारा निस्तारित किया गया। मा० न्यायालय द्वारा पारित आदेश का सारवान भाग निम्ननुसार है :-
- (1) दिनांक 11.11.2019 के आदेश द्वारा याचिकाकर्ता को आवश्यक जमा राशि जमा करने के लिए दो महीने का समय दिया गया था। वह समय 10.01.2020 को समाप्त हो गया।
 - (2) इस आवेदन के माध्यम से याचिकाकर्ता ने दिनांक 11.11.2019 के आदेश का पालन करने के लिए दो महीने का अतिरिक्त समय मांगा है।
 - (3) पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की बात सुनने और अभिलेखों का अवलोकन करने के बाद, वर्तमान आवेदन के समर्थन में दायर हलफनामे में उल्लिखित तथ्यों के मद्देनजर, याचिकाकर्ता को दिनांक 11.11.2019 के आदेश का अनुपालन करने के लिए 14 फरवरी 2020 तक का समय दिया जाता है।
 - (4) यह स्पष्ट किया जाता है कि ऐसी छूट अंतिम अवसर के रूप में दी गई है।
 - (4) इस आदेश का अनुपालन न करने पर, दिनांक 11.11.2019 के आदेश द्वारा प्रदत्त संरक्षण न्यायालय में आगे किसी संदर्भ के बिना निरस्त हो जाएगा।
 - (5) रिट याचिका निस्तारित की जाती है।
22. आवंटी भूखण्ड पर दिनांक 31.01.2020 तक रु० 17,46,00,285/- की अतिदेयता के कारण पत्र दिनांक 15.01.2020 के द्वारा नोटिस जारी किया गया ।
23. आवंटी द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के आदेश दिनांक 07.02.2020 के विरुद्ध मा० उच्चतम न्यायालय में SLP No-4283/2020 दायर की गई, जो दिनांक 20.01.2025 को खारिज कर दी गयी।

24.आवंटी ने अपने प्रत्यावेदन दिनांक 30.06.2023, 15.12.2023, 13.02.2024 तथा 29.08.2024 के द्वारा भूखण्ड पर पूर्ण कब्जा प्रदान किये जाने तक की तिथि शून्य अवधि घोषित किये जाने का अनुरोध किया गया ।

25.आवंटी ने अपने प्रत्यावेदन दिनांक 13.02.2025 के द्वारा भूखण्ड पर शून्य अवधि का लाभ तथा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान 02 वर्ष की 4 किश्तों में किये जाने का अनुरोध किया गया, जिसके प्रतिउत्तर में प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 08.04.2025 के द्वारा सूचित किया कि अतिदेय धनराशि को पुर्ननिर्धारण करने की कोई प्रक्रिया वर्तमान में प्रचलित नहीं है तथा उनका प्रत्यावेदन दिनांक 13.02.2025 को अस्वीकार कर दिया गया।

विशेष कथन

आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 04.04.2026 के द्वारा याचिका संख्या-OMP(1) No-11 of 2016 में मा० उच्च न्यायालय, नई दिल्ली में पारित आदेशों की प्रति उपलब्ध करायी गई है। चूंकि उक्त वाद में प्राधिकरण को पक्षकार नहीं बनाया गया है तथा उक्त याचिका के संबंध में कोई सूचना प्राधिकरण के अभिलेखों में नहीं थी इसलिये प्राधिकरण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई।

6- प्रकरण में दोनों पक्षों की उपस्थिति में सुनवायी की गयी। प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मुख्यतः निम्न बिन्दु उठाये गये हैं -

1. दिनांक 13.06.2011 से दिनांक 04.11.2008 तक शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किया गया, किन्तु उसे सही तरह से लागू नहीं किया गया। शून्य अवधि के अन्तर्गत शून्य अवधि में देय किस्तें आगे की अवधि में शिफ्ट हो जाती हैं तथा उक्त अवधि में कोई ब्याज देय नहीं होता है। प्राधिकरण द्वारा गलत ढंग से शून्य अवधि की समाप्ति माह जून, 2011 के तत्काल बाद समस्त अवशेष धनराशि की मांग की गयी तथा सम्पूर्ण बकाया धनराशि पर वर्ष 2011 से ब्याज की मांग की गई। अतः उक्त के आधार पर की गयी मांग निरस्त किए जाने योग्य है।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की ओर से सुनवायी में यह कहा गया कि शून्य अवधि की उक्त गणना तत्समय लागू व्यवस्था के अनुसार की गयी है। प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में किसी कार्यालय आदेश आदि का कोई उल्लेख नहीं किया गया है। शून्य अवधि के सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता का कथन सही है कि शून्य अवधि के अन्तर्गत शून्य अवधि में देय किस्तें आगे की अवधि में शिफ्ट हो जाती हैं तथा उक्त अवधि में कोई ब्याज देय नहीं होता है। अतः प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है

कि पुनरीक्षणकर्ता को अनुमन्य शून्य अवधि से सम्बन्धित लाभ की गणना पुनः करते हुए पुनरीक्षणकर्ता को गणनाशीट उपलब्ध करायें।

2. दूसरा बिन्दु यह है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 16.04.2013 को भूखण्ड के विकास हेतु कॉस्मिक स्ट्रक्चर लि० से अनुरोध किया गया। सीएसएल को 06 माह में सम्पूर्ण निर्माण किया जाना था, किन्तु सीएसएल द्वारा कोई कार्य नहीं कराया गया, जिसके फलस्वरूप पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 16.04.2016 को सीएसएल से अनुबन्ध निरस्त कर दिया गया। कंपनी याचिका संख्या-152/2016 रजनी आनंद बनाम कॉस्मिक स्ट्रक्चर्स लिमिटेड में कॉस्मिक स्ट्रक्चर्स लिमिटेड के विरुद्ध परिसमापन की कार्यवाही शुरू की गई, जिसमें परिसमापक द्वारा पुनरीक्षणकर्ता का भूखण्ड गलत ढंग से सील कर दिया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड को डी-सील कराने हेतु मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-703/2020 योजित की गयी, जिसमें पारित आदेश दिनांक 16.04.2024 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता का भूखण्ड डी-सील करने का आदेश पारित किया गया तथा उक्त आदेशों के अनुपालन में शासकीय समापक द्वारा दिनांक 03.02.2026 को पुनरीक्षणकर्ता को कब्जा वापस किया गया है। अतः उक्त कारणों से दिनांक 10.02.2017 से 03.02.2026 तक पुनरीक्षणकर्ता द्वारा न तो निर्माण कार्य कराया जा सका और न ही उक्त भूखण्ड से कोई आय अर्जित की जा सकी।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण का यह कथन है कि आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 04.04.2026 के द्वारा याचिका सं०-OMP(1) No-11 of 2016 में मा० उच्च न्यायालय, नई दिल्ली में पारित आदेशों की प्रति उपलब्ध करायी गई है। चूंकि उक्त वाद में प्राधिकरण को पक्षकार नहीं बनाया गया है तथा उक्त याचिका के संबंध में कोई सूचना प्राधिकरण के अभिलेखों में नहीं थी इसलिये प्राधिकरण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई।

इस प्रकार दिनांक 10.02.2017 से 03.02.2026 तक भूखण्ड सीलड रहा है, जिस पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कोई निर्माण कार्य नहीं कराया जा सकता था, जिसमें उसकी कोई प्रत्यक्ष भूमिका नहीं है। यद्यपि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी अंशधारिता के विक्रय का अनुबन्ध करने से पूर्व प्राधिकरण को सूचित किया जाना चाहिए था, जिसके लिए उक्त सीमा तक पुनरीक्षणकर्ता के स्तर पर त्रुटि परिलक्षित होती है, किन्तु इसका कॉस्मिक स्ट्रक्चर्स लिमिटेड के परिसमापन की कार्यवाही पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता। अतः परिसमापक द्वारा भूखण्ड सील किये जाने के दिनांक से मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में भूखण्ड डी-सील किये जाने के दिनांक

03.02.2026 तक केवल साधारण ब्याज लिया जायेगा तथा उक्त अवधि के लिए समयविस्तार शुल्क नहीं लिया जायेगा एवं उक्त अवधि की गणना निर्माण हेतु निर्धारित अवधि में नहीं की जायेगी। प्राधिकरण को सूचित किये बिना अपनी अंशधारिता का विक्रय सीएसएल को किए जाने के कारण पुनरीक्षणकर्ता को उक्त अवधि के लिए सम्पूर्ण ब्याज से छूट अथवा शून्य अवधि का लाभ नहीं प्रदान किया जा सकता। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा 05 वर्ष की अवधि निर्माण हेतु निःशुल्क प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है, जो स्वीकार नहीं किया जा सकता है। प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड पर निर्माण हेतु समयविस्तार शुल्क लेकर एक युक्तियुक्त समय प्रदान किया जाए।

अतः प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि उक्तानुसार अवशेष देयकों की गणना करते हुए एक माह के अन्दर गणनाशीट पुनरीक्षणकर्ता को उपलब्ध कराया जाये तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवशेष देयकों के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि गणनाशीट प्राप्त होने के 60 दिनों के अन्दर तथा शेष धनराशि 04 छमाही किस्तों में जमा किया सुनिश्चित किया जाय।

उपर्युक्तानुसार प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

दीपक कुमार

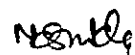
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित -

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. मेसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्रा०लि०।
3. निदेशक, आईसेल .टी., इन्वेस्ट यू०पी० को इस आशय से प्रेषित कि कृपया आदेश की प्रति इन्वेस्ट यू०पी० की वेबसाइट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(निर्मेश कुमार शुक्ल)

संयुक्त सचिव।