

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-3
संख्या- 5527/77-4-2026-93 अपील/2025
लखनऊ : दिनांक 27 अक्टूबर, 2026

मेसर्स हॉटशॉट डेवलपर्स प्रा०लि० ...

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा प्राधिकरण ...

प्रतिवादी

आदेश

प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका नोएडा प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 22.12.2020 और 07.06.2021 विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन व विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-12 के अधीन योजित की गयी है। प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 11.08.2026 को सुनवायी की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री अंकितेश अग्रवाल, अधिवक्ता एवं प्राधिकरण की ओर से श्रीमती शोभा कुशवाहा, सहा० महाप्रबन्धक द्वारा ऑन-लाइन प्रतिभाग किया गया।

2- प्रकरण संक्षेप में यह है कि नोएडा प्राधिकरण द्वारा वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या-सी2, सेक्टर-96, क्षेत्रफल 7724 वर्गमी० दिनांक 28.03.2011 को पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित किया गया, जिसकी लीजडीड दिनांक 28.06.2011 को निष्पादित की गयी तथा कब्जा दिनांक 29.06.2011 को प्रदान किया गया। उक्त भूखण्ड का कुल प्रीमियम रु० 80,25,31,324/- था, जिसके सापेक्ष पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कुल धनराशि रु० 23.95 करोड़ जमा किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल के आदेश से आच्छादित अवधि के लिए शून्य अवधि का लाभ प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया, जिसे प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.09.2019 द्वारा खारिज कर दिया गया एवं दिनांक 27.05.2022 को समयवृद्धि शुल्क सम्मिलित करते हुए मांग पत्र निर्गत किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त के विरुद्ध धारा-41(3) में पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी, जिसे दिनांक 29.08.2023 को पारित आदेश द्वारा निरस्त कर दिया गया। मा० उच्च न्यायालय द्वारा उक्त आदेश दिनांक 29.08.2023 को निरस्त करते हुए पुनरीक्षणकर्ता अधिकारी को पुनः सुनवायी करते हुए नये सिरे से आदेश पारित करने हेतु रिमान्ड बैक किया गया है।

3- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्नलिखित कथन प्रस्तुत किये गये हैं -

1. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 16.01.2012 को मानचित्र पर अनुमोदन प्राप्त किया गया तथा तदोपरान्त उक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया, किन्तु मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल के स्थगनादेश दिनांक 14.08.2013 द्वारा ओखला बर्ड सैंक्चुअरी के 10 किमी. परिधि के अन्दर आने वाली परियोजनाओं में निर्माण पर रोक लगा दी गयी।
2. दिनांक 28.10.2013 को मा० एनजीटी द्वारा यह आदेश पारित किया गया कि ओखला बर्ड सैंक्चुअरी के 10 किमी० की परिधि में कोई भी निर्माण नेशनल बोर्ड ऑफ वाइल्ड लाइफ की स्वीकृति के अधीन होगा।
3. मा० एनजीटी के आदेश दिनांक 03.04.2014 द्वारा अपने पूर्व पारित आदेश दिनांक 14.08.2013, 17.09.2013 एवं 28.10.2013 को पुनः दोहराया गया।
4. भारत सरकार द्वारा दिनांक 19.08.2015 को ओखला बर्ड सैंक्चुअरी इको सेंस्टिव जोन की अधिसूचना जारी की गयी।
5. इस प्रकार मा० एनजीटी के आदेशों के कारण पुनरीक्षणकर्ता का निर्माण कार्य प्रभावित हुआ तथा उक्त आदेशों से असंमजसपूर्ण स्थिति उत्पन्न हुई, जो भारत सरकार द्वारा दिनांक 19.08.2015 को ओखला बर्ड सैंक्चुअरी इको सेंस्टिव जोन की अधिसूचना निर्गत किये जाने के पश्चात ही समाप्त हुई।
6. प्राधिकरण द्वारा मा० एनजीटी के उपरोक्त आदेशों से आच्छादित सम्पूर्ण अवधि (दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015) के लिए शून्य अवधि का लाभ न देकर मात्र 77 दिनों का शून्य अवधि का लाभ तथा शेष अवधि के लिए केवल दण्डात्मक ब्याज से छूट प्रदान किया गया, जो सही नहीं है।
7. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह उल्लेख किया गया है कि उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन व विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-12 के अन्तर्गत ग्रेट वैल्यू, ईटी इन्फ्रा ओमेक्स बिल्ड होम, एम्स प्रमोटर्स आदि के प्रकरणों में पारित आदेशों में मा० एनजीटी द्वारा पारित आदेशों से आच्छादित सम्पूर्ण अवधि के लिए शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया गया है।
8. उक्त के पश्चात पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कर वर्ष 2019 में कम्प्लीशन प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने हेतु आवेदन किया गया, जो प्राधिकरण द्वारा अभी तक निर्गत नहीं किया गया है।
9. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह उल्लेख किया गया है कि उसको आवंटित भूखण्ड सदरपुर ग्राम की भूमि से सम्बन्धित है, जिसके अधिग्रहण के विरोध में मा० उच्च न्यायालय में अनेकों रिट याचिकाएँ योजित की गयी तथा उक्त रिट याचिकाओं को गजराज व अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य से सम्बद्ध कर दिया गया, जो अंतिम रूप से दिनांक 14.05.2015 को सावित्री देवी व अन्य बनाम उत्तर प्रदेश

राज्य के मामले में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेशों द्वारा निर्णीत/निस्तारित की गयी।

10. उक्त भूखण्ड पर तृतीय पक्ष के अधिकार सृजित किये जा चुके हैं।
 11. मा० एनजीटी के आदेशों का लाभ लिये जाने हेतु प्राधिकरण से अनुरोध किया गया, जिसे प्राधिकरण द्वारा 04.09.2019 द्वारा निरस्त कर दिया गया। तत्पश्चात पुनरीक्षणकर्ता द्वारा धारा-41(3) के तहत पुनरीक्षण याचिका योजित की गयी, जिसे दिनांक 29.08.2023 द्वारा निरस्त कर दिया गया। उक्त आदेश के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका योजित की गयी, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा रिमांड बैंक का आदेश पारित किया गया। अतः उक्त के दृष्टिगत दिनांक 04.09.2019 से प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के निस्तारित होने के दिनांक तक शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जाये।
- 4- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्नवत अनुरोध किया गया -
1. प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 04.09.2019 एवं डिमांड नोटिस 27.05.2022 को निरस्त किया जाये।
 2. ग्राम सदरपुर की भूमि का अधिग्रहण मा० उच्च न्यायालय व मा० उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन होने के कारण वर्ष 2011 से 2015 तक सम्पूर्ण भूखण्ड पर शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जाये।
 3. मा० एनजीटी के आदेशों से आच्छादित सम्पूर्ण अवधि के लिए शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जाये।
 4. कोविड-19 की अवधि दिनांक 01.04.2020 से 31.03.2022 तक के लिए शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जाये।
 5. शून्य अवधि की गणना निर्माण हेतु निर्धारित अवधि में न की जाये।
 6. शासनादेश दिनांक 09.06.2020 के आधार पर एमसीएलआर की दर से ब्याज लगाते हुए डिमांड प्रेषित की जाये।
 7. 90 दिनों के अन्दर 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने एवं 03 वर्ष के अन्दर शेष धनराशि छमाही किश्तों में लिये जाने का आदेश पारित किया जाये।
 8. उक्तानुसार 25 प्रतिशत की धनराशि जमा करने के पश्चात ऑक्यूपेन्सी प्रमाण पत्र निर्गत करने हेतु प्राधिकरण को निर्देशित किया जाये।
 9. अन्य आदेश जो पुनरीक्षणकर्ता प्राधिकारी द्वारा उचित समझा जाये।
 10. 25 प्रतिशत जमा धनराशि के सापेक्ष अविक्रीत इकाइयों को बन्धक रखे जाने की अनुमति प्रदान की जाये।
 11. वर्ष 2019 से प्रकरण विभिन्न स्तरों पर वादग्रस्त होने के कारण उक्त अवधि में ब्याज से छूट प्रदान किया जाये।

5- प्राधिकरण की आख्या संक्षेप में निम्नवत है -

1. पुनरीक्षणकर्ता पर दिनांक 30.09.2025 तक ब्याज सहित किश्त एवं भूभाटक की मद में 375.97 करोड़ से अधिक की धनराशि बकाया है, जिसके भुगतान हेतु कुल 17 मांग पत्र निर्गत किया गया है, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा देयताओं के भुगतान के सम्बन्ध में कोई रुचि नहीं दिखायी गयी।
2. आवंटी द्वारा भूखण्ड पर मानचित्र दिनांक 16.01.2012 को कराया गया था। नियोजन विभाग की दिनांक 31.10.2013 के अनुसार आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 28.04.2017 को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया, जिसके क्रम में पत्र संख्या-नौएडा/मु०वा०नि०/2017/1134, दिनांक 10.07.2017 के माध्यम से आवंटी संस्था को आपतियों से सूचित किया गया। आवंटी संस्था द्वारा आपतियों का निराकरण न करते हुए पुनः दिनांक 21.06.2018, 16.02.2019, 09.10.2019, 06.02.2021, 07.04.2021, 19.06.2021, 20.11.2021, 02.03.2022, 03.12.2022 को अधिभोग हेतु अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा पुनः आपति पत्र दिनांक 13.09.2018, 12.04.2019, 11.12.2019, 05.03.2021, 11.06.2021, 18.04.2022, 19.01.2023 को प्रेषित किया गया। आवंटी संस्था द्वारा वांछित प्रपत्रों एवं स्थल पर अवशेष निर्माण कार्य पूर्ण न कराये जाने के कारण अधिभोग हेतु आवेदन को दिनांक 20.09.2021 को निरस्त कर दिया गया। संदर्भित भूखण्ड संख्या-सी-02, सैक्टर-96, नौएडा का अद्यतन अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया गया है।
3. उक्त भूखण्ड की सेटेलाइट इमेज (प्रति संलग्न) से स्पष्ट है कि वर्ष 2011 में बेंसमेन्ट की खुदाई कर फाउण्डेशन का कार्य किया जा रहा था साथ ही वर्ष 2012 से 2015 में भी बहुमंजिला ईमारत का निर्माण कार्य किया जा रहा था। उक्त से स्पष्ट है कि जिस एन.जी.टी. के दो वर्ष (2013 to 2015) का लाभ दिये जाने हेतु अनुरोध किया जा रहा है वह लाभ आवंटी को नहीं दिया जा सकता।
4. उक्त के अतिरिक्त इससे स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य किया जा रहा था।
5. उपरोक्त के दृष्टिगत पत्र दिनांक 05.06.2017 के द्वारा आवंटी को दिनांक 14.08.2013 से 28.10.2013 तक शून्यावधि का लाभ तथा दिनांक 29.10.2013 से 19.08.2015 तक पैनल ब्याज से अवमुक्त किया गया।
6. मे० हॉटशॉट डेवलपर्स प्रा०लि० को आवंटित भूखण्ड संख्या-सी-02, सैक्टर 96 नौएडा का पट्टा प्रलेख दिनांक 28.06.2011 को निष्पादित कराया गया। आवंटी द्वारा आवंटन के समय आवंटन धनराशि रु० 10 करोड़ का भुगतान किया गया। शेष 90 प्रतिशत अर्थात् रु० 72,22,78,191.60 को 11 प्रतिशत की दर से 16 छमाही किश्तों में भुगतान किये जाने हेतु पट्टा प्रलेख में प्राविधानित किया गया। पट्टा

प्रलेख के अनुसार दो वर्षों का मोरेटोरियम पीरियड दिनांक 28.09.2011 से 28.03.2013 प्रदान किया गया, जिसमें मात्र ब्याज दिया जाना था। पट्टा प्रलेख के अनुसार प्रथम किश्त दिनांक 28.09.2013 तथा अंतिम किश्त दिनांक 28.03.2021 को देय थी। आवंटी को प्राधिकरण द्वारा देयताओं के भुगतान हेतु अनेक नोटिस प्रेषित की गईं, परन्तु आवंटी द्वारा प्राधिकरण की देयताओं के भुगतान में रुचि न लेते हुए किसी भी धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। मौके पर आवंटी द्वारा पूर्ण निर्माण किया जा चुका है तथा भूखण्ड पर तृतीय पक्ष भी सृजित किया जा चुका है।

7. आवंटी द्वारा जिस एन०जी०टी० के दो वर्षों का लाभ दिये जाने का अनुरोध किया गया जा रहा है वह उसे अनुमन्य नहीं है। सेटेलाईट ईमेज से स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा वर्ष 2012 से 2016 के मध्य अधिकतम निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका था। आवंटी द्वारा प्राधिकरण में दिनांक 28.04.2017 को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया था।
8. मेसर्स हॉटशॉट डेवलपर्स प्रा०लि० को आवंटित भूखण्ड संख्या-सी-02, सैक्टर 96 नौएडा का पट्टा प्रलेख दिनांक 28.06.2011 को निष्पादित कराया गया। आवंटी द्वारा आवंटन के समय आवंटन धनराशि रु० 10 करोड़ का भुगतान किया गया। शेष 90 प्रतिशत अर्थात् रु० 72,22,78,191.60 को 11 प्रतिशत की दर से 16 छमाही किश्तों में भुगतान किये जाने हेतु पट्टा प्रलेख में प्राविधानित किया गया। पट्टा प्रलेख के अनुसार दो वर्षों का मोरेटोरियम पीरियड दिनांक 28.09.2011 से 28.03.2013 प्रदान किया गया, जिसमें मात्र ब्याज दिया जाना था। पट्टा प्रलेख के अनुसार प्रथम किश्त दिनांक 28.09.2013 तथा अंतिम किश्त दिनांक 28.03.2021 को देय थी। आवंटी को प्राधिकरण द्वारा देयताओं के भुगतान हेतु कई नोटिस प्रेषित की गईं, परन्तु आवंटी द्वारा प्राधिकरण की देयताओं के भुगतान में रुचि न लेते हुए किसी भी धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। मौके पर आवंटी द्वारा पूर्ण निर्माण किया जा चुका है तथा भूखण्ड पर तृतीय पक्ष भी सृजित किया जा रहा है। आवंटी द्वारा जिस एन०जी०टी० के दो वर्षों का लाभ दिये जाने का अनुरोध किया गया गया है वह उसे अनुमन्य नहीं है। सेटेलाईट ईमेज से स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा वर्ष 2012 से 2016 के मध्य अधिकतम निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका था। आवंटी द्वारा प्राधिकरण में दिनांक 28.04.2017 को अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया था। प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार ही दिनांक 04.09.2019 का आदेश पारित आवंटी का एन०जी०टी० संबंधी प्रत्यावेदन निरस्त कर निस्तारित किया गया है। पुनरीक्षणकर्ता दिनांक 28.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि का शून्य लाभ पाने का अधिकारी नहीं है। पुनरीक्षणकर्ता भूखण्ड की देय

समस्त धनराशि को जमा करने के लिए बाध्य है। पुनरीक्षणकर्ता कोई लाभ पाने का अधिकारी नहीं है, पुनरीक्षण याचिका निरस्त होने योग्य है।

6- प्रकरण में दोनों पक्षों की उपस्थिति में सुनवायी की गयी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मुख्य रूप से निम्नलिखित बिन्दु उठाये गये हैं -

1. ग्राम सदरपुर से सम्बन्धित भूमि के अधिग्रहण का प्रकरण मा० उच्च न्यायालय / मा० उच्चतम न्यायालय में विवादित होने के कारण दिनांक 28.03.2011 से दिनांक 14.05.2015 तक शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जाये।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया कि पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड के किसी भी खसरे पर मा० उच्च न्यायालय / मा० उच्चतम न्यायालय का कोई स्थगनादेश प्रभावी नहीं रहा है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूमि के किसी खसरे पर मा० उच्च न्यायालय / मा० उच्चतम न्यायालय का कोई स्थगनादेश प्रभावी रहा, जिसके कारण उसे उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त करने अथवा उक्त भूखण्ड पर निर्माण करने में कोई अवरोध उत्पन्न हुआ हो। अतः भूमि अधिग्रहण का प्रकरण मा० उच्च/उच्चतम न्यायालय में विवादित होने मात्र के आधार पर शून्य अवधि का लाभ प्रदान किये जाने का औचित्य स्थापित नहीं होता है।

2. मा० एनजीटी द्वारा पारित आदेशों से आच्छादित अवधि दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक सम्पूर्ण अवधि का शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाय।

पुनरीक्षणकर्ता का कथन है कि मा० एनजीटी के आदेशों के कारण उसे आवंटित भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रभावित हुआ तथा निवेशकों के मध्य एक असमंजस की स्थिति उत्पन्न हो गयी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि धारा-41(3) के अन्तर्गत ग्रेट वैल्यू, ईटी इन्फ्रा, ओमेक्स बिल्ड होम, एम्स प्रोमेटर्स आदि के प्रकरणों में मा० एनजीटी द्वारा पारित आदेशों से आच्छादित सम्पूर्ण अवधि के लिए शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया गया है।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण का यह कथन है कि मा० एनजीटी द्वारा पारित आदेशों की अवधि में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निर्माण कार्य कराया गया है तथा पुनरीक्षणकर्ता को प्राधिकरण की नीति के अनुसार उक्त अवधि में 77 दिनों का शून्य अवधि का लाभ तथा शेष अवधि में दण्डात्मक ब्याज से छूट का लाभ प्रदान किया गया है। पुनरीक्षणकर्ता को उक्त सम्पूर्ण अवधि हेतु शून्यकाल का लाभ अनुमन्य नहीं है।

प्राधिकरण द्वारा 77 दिनों का शून्य काल का लाभ दिया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि उक्त परियोजना ओखला बर्ड सैंकच्युरी के 10 किमी० की परिधि में

स्थित होने के कारण मा० एन.जी.टी. के आदेशों से आच्छादित है। मा० एनजीटी के आदेशों के आच्छादित कतिपय प्रकरणों में सम्पूर्ण अवधि हेतु शून्य काल का लाभ प्रदान किया गया है, जिसका पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में उल्लेख भी किया गया है तथा सुनवायी के दौरान भी उक्त के आधार पर शून्य अवधि का लाभ प्रदान किये जाने पर बल दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सुनवायी में यह अवगत कराया गया कि उक्त अवधि में अल्प मात्रा में ही निर्माण कार्य हुआ है। मा० एन०जी०टी० के आदेशों से आच्छादित अवधि में बिना नेशनल बोर्ड ऑफ वाइल्ड लाइफ की अनुमति के अधिभोग पत्र निर्गत नहीं हो सकता था, जिस कारण निवेशकों के मध्य एक जोखिम एवं असमंजस की स्थिति विद्यमान थी। अतः इस आधार पर कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त अवधि में कतिपय निर्माण कार्य कराया गया है, पुनरीक्षणकर्ता का अनुरोध अस्वीकार किया जाना उचित नहीं है। मा० एनजीटी द्वारा पारित आदेशों से आच्छादित अवधि दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक पुनरीक्षणकर्ता को शून्यअवधि का लाभ अनुमन्य किया जाता है।

3. निर्माण कार्य वर्ष 2019 में पूर्ण हो चुका है तथा पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन दिनांक 18.09.2019 को किया जा चुका है तथा उक्त भूखण्ड पर तृतीय पक्ष का हित भी सृजित हो चुका है। अतः उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किये जाने की तिथि से कोई समय विस्तार शुल्क न लिया जाय।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवशेष देयकों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया गया है।

प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि उक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है तथा तृतीय पक्ष का हित भी सृजित हो चुका है। केवल देयकों के भुगतान न किये जाने के आधार पर निर्माण के बाद की अवधि के लिए समय विस्तार शुल्क लिया जाना उचित नहीं है। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन दिनांक 18.09.2019 से पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने की तिथि तक समय विस्तार शुल्क से छूट प्रदान की जाती है।

4. कोविड-19 अवधि हेतु शून्य अवधि एवं धारा-41(3) के अन्तर्गत पुनरीक्षण याचिका योजित किये जाने की तिथि से उसके निस्तारित होने की तिथि तक कोई दण्डात्मक ब्याज न लिया जाये।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासनादेश दिनांक 21.12.2023 वाणिज्यिक परियोजनाओं पर प्रभावी न होने के कारण शून्य अवधि का लाभ प्रदान नहीं किया जा सकता।

शासनादेश दिनांक 21.12.2023 केवल गुप हाउसिंग परियोजनाओं पर लागू है। प्रश्नगत भूखण्ड वाणिज्यिक परियोजना से आच्छादित है। अतः उक्त भूखण्ड पर कोविड-19 की अवधि हेतु शून्य काल का लाभ अनुमन्य नहीं किया जा सकता है, किन्तु इससे इनकार नहीं किया गया जा सकता है कि उक्त अवधि में सभी प्रकार के भूखण्डों के निर्माण एवं उसके विक्रय आदि पर गम्भीर प्रभाव पड़ा है। अतः उक्त अवधि में पुनरीक्षणकर्ता से केवल साधारण ब्याज लिया जाय।

5. उक्त के अतिरिक्त दिनांक 27.09.2023 एवं आदेश दिनांक 13.08.2025 में मा० उच्च न्यायालय द्वारा कोई दण्डात्मक कार्यवाही न करने का आदेश पारित किया गया है। साथ ही आदेश दिनांक 13.08.2025 द्वारा प्रकरण में 06 सप्ताह में सुनवाई के आदेश पारित किये गये हैं। अतः दिनांक 27.09.2023 से प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के निस्तारित होने की तिथि तक किसी प्रकार का दण्डात्मक ब्याज लिया जाना उचित नहीं है।

7- उक्त छूट इस शर्त के अधीन होगी कि प्राधिकरण द्वारा इस आदेश के पश्चात नये सिरे से गणना कर मांग पत्र एक माह के अन्दर प्रेषित किया जायेगा, जिसका 25 प्रतिशत 02 माह के अन्दर तथा शेष धनराशि छः अर्द्धवार्षिक किश्तों में भुगतान किया जाना पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। 25 प्रतिशत धनराशि का भुगतान करने के पश्चात बन्धक हेतु निर्धारित शर्तों के अन्तर्गत पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निर्मित इकाईयों को बन्धक रखने का विकल्प उपलब्ध होगा। प्राधिकरण द्वारा अवशेष देयकों के भुगतान हेतु एस्करो खाता खोलकर देयकों का भुगतान सुनिश्चित कराया जा सकता है। बन्धक रखे जाने की स्थिति में प्राधिकरण द्वारा आनुपातिक आधार पर पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा किये गये अन्य अनुरोध स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

उपरोक्तानुसार 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 हॉटशॉट डेवलपर्स प्रा०लि०।

3. निदेशक, आई.टी. सेल, 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

N. S. M. S.

(निर्मल कुमार शुक्ल)

संयुक्त सचिव।