उत्तर प्रदेश शासन

औद्योगिक विकास अनुभाग-4

संख्या- 5656/77-4-2026-116 अपील/2024

लखनऊ : दिनांक : 30 अक्टूबर, 2026

मेसर्स जी०एस० प्रमोटर्स प्रा०लि० ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) ... प्रतिवादी

<u>आदेश</u>

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा मेसर्स जी०एस० प्रमोटर्स प्रा०लि० को ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के अन्तर्गत दिनांक 16.03.2010 को सेक्टर-78 में आवंटित संख्या-जीएच-01 के सम्बन्ध में निर्गत डिमांड नोटिस दिनांक 30.04.2024, पत्र संख्या-नोएडा/ग्रुप हाउसिंग/2019/3208, दिनांक 24.06.2019 तथा अनुपूरक कथन के माध्यम से पत्र संख्या-NOIDA/Group Housing/2024/3016 दिनांक 13.03.2024 के विरूद्ध उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत योजित की गयी है।

उक्त पुनरीक्षण याचिका में दिनांक 16.10.2026 को सुनवायी की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री अंकितेष अग्रवाल, अधिवक्ता, एवं प्राधिकरण की ओर से श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2- प्रकरण संक्षेप में यह है कि नोएडा प्राधिकरण की ग्रुप हाउसिंग योजना कोड GH-2010(I) के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जीएच-01, सेक्टर-78, नोएडा (क्षेत्रफल 83,900 वर्गमी०) का आवंटन दिनांक 16.03.2010 को मेसर्स अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रमोटर्स) लि० (लीड मेम्बर) के नेतृत्व वाले कन्सोर्शियम के पक्ष में किया गया। कन्सोर्शियम के अनुरोध पर प्राधिकरण के पत्र दिनांक 28.05.2010 द्वारा उक्त भूखण्ड (क्षेत्रफल 83,850.50 वर्गमी०) को भूखण्ड संख्या-जीएच-01/ए (40,468.50 वर्गमी०), जीएच-01/बी (23,382.00 वर्गमी०) एवं जीएच-01/सी (20,000.00 वर्गमी०) में उप-विभाजित किया गया तथा भूखण्ड संख्या-जीएच-01/सी, सेक्टर-78, क्षेत्रफल 20,000 वर्गमी० कन्सोर्शियम की विशेष प्रयोजन, कम्पनी पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में आवंटित किया गया। रु० 20,450/- प्रति

वर्गमी० की दर से भूखण्ड का कुल प्रीमियम रु० 40,90,00,000/- निर्धारित हुआ, जिसके सापेक्ष 10 प्रतिशत धनराशि रु० 4,09,00,000/- लीजडीड से पूर्व जमा की गयी तथा अवशेष 90 प्रतिशत धनराशि रु० 36,81,00,000/- 24 माह के मोरेटोरियम के उपरान्त 11 प्रतिशत वार्षिक (छमाही चक्रवृद्धि) ब्याज सहित 16 समान छमाही किश्तों में देय थी, जिसकी प्रथम किश्त दिनांक 15.09.2012 तथा अन्तिम किश्त दिनांक 15.03.2020 को देय थी। मोरेटोरियम अवधि का ब्याज रु० 2,02,45,500/- प्रति किश्त की दर से दिनांक 15.09.2010 से 15.03.2012 तक चार किश्तों में देय था। दिनांक 17.06.2010 को 90 वर्ष हेतु लीजडीड निष्पादित की गयी तथा उसी दिनांक को कब्जा प्रमाण पत्र जारी किया गया। पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में दिनांक 21.11.2017 को कुल स्वीकृत 633 इकाइयों में से 544 इकाइयों का आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया है।

3- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन पर प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 24.06.2019 से दिनांक 14.08.2013 से 28.10.2013 तक शून्य अवधि तथा दिनांक 29.10.2013 से 19.08.2015 तक दण्डात्मक ब्याज से छूट इस शर्त के साथ अनुमन्य की गयी कि उक्त लाभ फ्लैट क्रेताओं को दिया जायेगा तथा 15 दिन के अन्दर शपथ पत्र जमा न करने पर सुविधा निरस्त कर दी जायेगी। तत्पश्चात लीगेसी स्टॉल्ड रियल एस्टेट परियोजनाओं के सम्बन्ध में जारी शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 13.03.2024 से दिनांक 31.12.2023 तक देय धनराशि रु० 90.17 करोड़ में से कोविड-19 (दिनांक 01.04.2020 से 31.03.2022) का लाभ देते हुए कुल देय धनराशि रु० 72.39 करोड़ आगणित करते हुए 25 प्रतिशत धनराशि रु० 18.10 करोड़ दिनांक 12.02.2024 से 60 दिन के अन्दर जमा करने की अपेक्षा की गयी तथा यह सूचित किया गया कि 25 प्रतिशत धनराशि जमा न करने पर यह समझा जायेगा कि पुनरीक्षणकर्ता शासनादेश का लाभ लेने का इच्छुक नहीं है। उक्त गणना में मा० एन०जी०टी० के आदेशों हेतु केवल 77 दिन (14.08.2013 से 28.10.2013) की शून्य अवधि का लाभ दिया गया। तत्पश्चात डिमांड नोटिस दिनांक 30.04.2024 द्वारा रु० 90.17 करोड़ की माँग करते हुए परियोजना से सम्बन्धित समस्त कार्यवाही/अनुमतियों पर रोक लगायी गयी तथा लीज निरस्तीकरण एवं अनावंटित फ्लैट्स अटैच करने की चेतावनी दी गयी।

4- पुनरीक्षणकर्ता का कथन संक्षेप में निम्नवत है -

(1) भूखण्ड ग्राम सोरखा (सोहरखा) जाहिदाबाद की अर्जित भूमि का भाग है। उक्त ग्राम की भूमि के अर्जन हेतु धारा-4 अधिसूचना दिनांक 12.04.2005 एवं धारा-6 घोषणा दिनांक 27.07.2006 को भू-स्वामियों द्वारा मा० उच्च न्यायालय इलाहाबाद में रिट

याचिका संख्या-42834/2011, 43825/2011, 44984/2011 एवं 45462/2011 (गजराज एवं अन्य बनाम उ०प्र० राज्य, रिट-सी संख्या-37443/2011 के बैच का ग्रुप-58) द्वारा चुनौती दी गयी, जो दिनांक 21.10.2011 को निर्णीत हुई। रिट याचिका संख्या-43825/2011 में पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में निष्पादित लीजडीड दिनांक 17.06.2010 (भूखण्ड जीएच-01/सी, सेक्टर-78) का विशिष्ट उल्लेख है तथा आवंटियों को अपनी लीज की रक्षा हेतु हस्तक्षेप प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करना पड़ा। प्राधिकरण के प्रति-शपथ पत्र के अनुसार अवार्ड दिनांक 27.07.2011 को, अर्थात लीजडीड के पश्चात, घोषित हुआ। उक्त प्रकरण मा० सर्वोच्च न्यायालय में सावित्री देवी बनाम उ०प्र० राज्य के साथ दिनांक 14.05.2015 को अन्तिम रूप से निस्तारित हुआ। तब तक भूमि का स्वत्व ही न्यायिक चुनौती के अधीन रहा, जिससे न तो परियोजना हेतु वित्त पोषण सम्भव था और न ही विक्रय।

(2) भूखण्ड ओखला पक्षी विहार के 10 किमी० परिधि में स्थित है। मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल (NGT) द्वारा ओ०ए० संख्या-158/2013 (अमित कुमार बनाम भारत संघ) में आदेश दिनांक 14.08.2013 से निर्माण पर रोक लगायी गयी, आदेश दिनांक 17.09.2013 से जिलाधिकारी एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक को निर्माण रोकने के निर्देश दिये गये, आदेश दिनांक 28.10.2013 से निर्माण को नेशनल बोर्ड फॉर वाइल्डलाइफ के निर्णय के अधीन करते हुए पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने पर रोक लगायी गयी तथा अन्तिम निर्णय दिनांक 03.04.2014 से उक्त रोक पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन मंत्रालय की अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 तक प्रभावी रही। इस अवधि हेतु मा० उच्च न्यायालय द्वारा लॉजिक्स बिल्डटेक (26.04.2019), मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा गोल्फग्रीन रेजीडेंसी (एस०एल०पी० (सी) संख्या-6154/2023) तथा इस न्यायालय द्वारा ई०टी० इन्फ्रा डेवलपर्स (28.03.2024), पैन रियल्टर्स, एक्सप्रेस बिल्डर्स, ग्रेट वैल्यू प्रोजेक्ट्स एवं एम०एम०आर० शाह इन्फ्रास्ट्रक्चर (27.07.2026) प्रकरणों में संरक्षण/शून्य अवधि अनुमन्य की गयी है।

(3) कोविड-19 महामारी के कारण दिनांक 01.04.2020 से 31.03.2022 तक निर्माण कार्य बाधित रहा। शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के प्रस्तर-8 में ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं हेतु उक्त अवधि को शून्य अवधि माना गया है, किन्तु प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 13.03.2024 में उक्त लाभ त्रुटिपूर्ण आधार पर आगणित धनराशि के 25 प्रतिशत के जमा होने की शर्त के अधीन किया गया तथा डिमांड नोटिस

दिनांक 30.04.2024 में उक्त लाभ को समाप्त करते हुए सम्पूर्ण रु० 90.17 करोड़ की माँग की गयी।

(4) कार्य बार-बार पुनरीक्षणकर्ता के नियंत्रण से बाहर के कारणों से रुका, अतः देयकों की गणना केवल साधारण ब्याज पर की जाये तथा शून्य अवधि में प्रीमियम पर ब्याज, दण्डात्मक ब्याज, चक्रवृद्धि ब्याज, लीजरेंट एवं समय विस्तार शुल्क देय न हो।

5- उपर्युक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा डिमांड नोटिस दिनांक 30.04.2024 एवं पत्र दिनांक 24.06.2019 को निरस्त करने, मा० एन०जी०टी० के आदेशों के कारण दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक, कोविड-19 महामारी के कारण दिनांक 01.04.2020 से 31.03.2022 तक तथा लीजडीड के अनुसार भारमुक्त भौतिक कब्जा प्राप्त होने तक शून्य अवधि का लाभ प्रदान करने का अनुरोध किया गया है। अनुपूरक कथन/प्रत्यावेदन द्वारा पुनरीक्षणकर्ता ने पत्र दिनांक 13.03.2024 को निरस्त करने, ग्राम सोरखा जाहिदाबाद के अर्जन सम्बन्धी वाद की अवधि (आवंटन से दिनांक 14.05.2015 तक) को शून्य अवधि घोषित करने, साधारण ब्याज पर पुनर्गणना, पुनरीक्षण लम्बित रहने की अवधि में दण्डात्मक ब्याज न लगाने, शासनादेश दिनांक 21.12.2023 का लाभ पुनर्गणित देयकों पर बनाये रखने, अनुमतियों पर लगी रोक हटाने एवं कोई उत्पीड़नात्मक कार्यवाही न करने का भी अनुरोध किया गया है।

6- प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण की आख्या संक्षेप में निम्नवत है -

(1) ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड योजना-2010(I) का निकाला जाना, भूखण्ड संख्या-जीएच-01, सेक्टर-78 (क्षेत्रफल 83,900 वर्गमी०) का दिनांक 16.03.2010 को मेसर्स अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रमोटर्स) लि० (लीड मेम्बर) के नेतृत्व वाले कन्सोर्टियम के पक्ष में आवंटन, पत्र दिनांक 28.05.2010 द्वारा भूखण्ड का तीन भागों में विभाजन तथा दिनांक 17.06.2010 को भूखण्ड संख्या-जीएच-01/सी की लीजडीड का निष्पादन एवं कब्जा आदेश जारी किया जाना अभिलेखीय तथ्य हैं। प्रीमियम एवं किश्तों का विवरण उपर्युक्त प्रस्तर-2 के अनुसार है।

(2) नोएडा/ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण के कई ग्रामों के काश्तकारों द्वारा भूमि अर्जन के विरूद्ध योजित याचिकाओं को मा० उच्च न्यायालय द्वारा लीडिंग याचिका संख्या-37443/2011 गजराज आदि में दिनांक 21.10.2011 को निस्तारित किया गया तथा मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा लीडिंग विशेष अनुमति याचिका संख्या-4506/2015

सावित्री देवी व अन्य में दिनांक 14.05.2015 को मा० उच्च न्यायालय के आदेश की पुष्टि करते हुए समस्त विशेष अनुमति याचिकाओं को निस्तारित किया गया।

(3) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सन्दर्भित मा० उच्च न्यायालय की रिट याचिका संख्या-32055/2019 (आदेश दिनांक 23.05.2023) एवं 23888/2021 तथा शासन की रिवीजन संख्या-7637/77-4-23/67जी०एन०/20 (आदेश दिनांक 14.12.2023), 4576/Appeal03/21 (आदेश दिनांक 02.08.2023), 4318/77-4-23-8आर/19 (आदेश दिनांक 24.07.2023), 5441/77-4-23/Appeal03/2022 (आदेश दिनांक 22.08.2023) एवं 3860/77-4-2026-159Appeal/2024 ग्रेटर नोएडा/यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण से सम्बन्धित हैं अथवा उनके तथ्य पुनरीक्षणकर्ता के प्रकरण से भिन्न हैं, अतः उक्त आदेश पुनरीक्षणकर्ता के प्रकरण में प्रभावी नहीं हैं।

(4) मा० एन०जी०टी० द्वारा ओ०ए० संख्या-158/2013 में पारित आदेश दिनांक 14.08.2013, 17.09.2013, 28.10.2013 एवं 03.04.2014, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय की अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 तथा प्राधिकरण के शून्य अवधि सम्बन्धी कार्यालय आदेश दिनांक 28.03.2016 एवं 16.06.2017 अभिलेखीय तथ्य हैं। आदेश दिनांक 28.10.2013 के प्रस्तर-5 में निम्न आदेश पारित किया गया -

> *"We make it clear that all the building construction made within 10 km radius of the Okhla Bird Sanctuary or within distance of eco-sensitive zone as may be prescribed by the Notification issued by the MOEF shall be subject to the decision of the NBWL and till the time the clearance of NBWL is obtained, the authority concerned shall not issue completion certificate to the projects."*

(5) पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 14.08.2013 से 28.10.2013 तक की अवधि का शून्य अवधि लाभ पूर्व में प्रदान किया जा चुका है तथा दिनांक 29.10.2013 से 19.08.2015 तक दण्डात्मक ब्याज से अवमुक्त करने का लाभ भी प्रदान किया जा चुका है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण होने के पश्चात दिनांक 21.11.2017 को कुल 633 इकाइयों में से 544 इकाइयों का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, अतः पुनरीक्षणकर्ता दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक अथवा किसी अन्य शून्य अवधि का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।

(6) अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त/अध्यक्ष, नोएडा द्वारा दिनांक 06.01.2024 को शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के क्रम में कोविड-19 का लाभ देते हुए आगणित धनराशि का 25 प्रतिशत 60 दिन में तथा शेष 75 प्रतिशत साधारण ब्याज सहित एक/दो/तीन वर्ष में जमा करने के सम्बन्ध में अवगत कराया गया तथा

दिनांक 17.01.2024, 19.01.2024 एवं 24.01.2024 को थर्ड पार्टी/सनदी लेखाकार द्वारा आगणित विस्तृत गणनाशीट उपलब्ध करायी गयी। पत्र दिनांक 13.03.2024 द्वारा दिनांक 31.12.2023 तक देय धनराशि रु० 90.17 करोड़ में से दिनांक 01.04.2020 से 31.03.2022 तक कोविड-19 का लाभ देते हुए कुल देय धनराशि रु० 72.39 करोड़ में से 25 प्रतिशत धनराशि रु० 18.10 करोड़ दिनांक 12.02.2024 से 60 दिन के अन्दर जमा करने हेतु सूचित किया गया, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त धनराशि जमा नहीं की गयी।

(7) 25 प्रतिशत धनराशि जमा न किये जाने के कारण पुनरीक्षणकर्ता कोविड-19 के अतिरिक्त शासनादेश के अन्य लाभ पाने का अधिकारी नहीं है। अनुपूरक कथन के शेष बिन्दु जिस प्रकार वर्णित हैं, गलत एवं अस्वीकार हैं।

(8) पुनरीक्षणकर्ता कोई अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है तथा न ही किसी प्रकार की शून्य अवधि का लाभ पाने का अधिकारी है। प्राधिकरण द्वारा शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के अनुपालन में ही पत्र दिनांक 13.03.2024 जारी किया गया, जो विधि अनुसार एवं नियमानुसार है।

7- प्रकरण में दोनों पक्षों की उपस्थिति में सुनवायी की गयी। प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह मुख्य बिन्दु उठाया गया है कि :-

1. पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड मा० उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका गजराज व अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य में वादग्रस्त था तथा किसानों द्वारा अन्य के साथ जीएस प्रमोटर्स को आवंटित/लीज की गयी भूमि को भी चुनौती दी गयी थी। यह विदित है कि उक्त वाद में पारित आदेश मा० उच्चतम न्यायालय में योजित वाद सावित्री देवी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य में भी सम्मिलित था, जिसका निस्तारण मा० उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 14.05.2015 द्वारा किया गया। भू-अर्जन सम्बन्धी वाद (17.06.2010 से 14.05.2015) मा० उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 21.10.2011 के अवलोकन से स्पष्ट है कि ग्राम सोहरखा जाहिदाबाद के भूमि अर्जन को चुनौती देने वाली रिट याचिका संख्या-43825/2011 में पुनरीक्षणकर्ता की लीजडीड दिनांक 17.06.2010 का विशिष्ट उल्लेख है तथा प्राधिकरण के ही कथनानुसार अवार्ड लीजडीड के पश्चात दिनांक 27.07.2011 को घोषित हुआ। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में मा० उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 21.10.2011 एवं मा० सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 14.05.2015 को स्वीकार किया गया है, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता की लीजडीड के

उक्त वाद में विशिष्ट रूप से चुनौती के अधीन होने का कोई प्रभावी प्रतिवाद नहीं किया गया है। यह प्रकरण केवल ग्राम की भूमि के अर्जन सम्बन्धी किसी सामान्य वाद के लम्बित रहने का नहीं है, अपितु स्वयं पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड की लीजडीड न्यायिक चुनौती के अधीन थी तथा आवंटियों को अपनी लीज की रक्षा हेतु वाद में हस्तक्षेप करना पड़ा। उक्त वाद के अवलोकन से यह भी विदित होता है कि पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड पर तत्समय किसानों का कब्जा भी विद्यमान था। चूंकि गजराज के मामले में किसानों द्वारा मेसर्स जी०एस० प्रमोटर्स की लीज को उल्लिखित करते हुए अधिग्रहण निरस्त करने की मांग की गयी थी। अतः जब तक यह प्रकरण अंतिम रूप से निर्णीत न हो जाता, इस भूखण्ड पर आवंटी द्वारा निर्माण कराया जाना विधिक दृष्टि से उचित नहीं होता। अतः इस आधार पर कि पुनरीक्षणकर्ता का प्रकरण सीधे रूप से गजराज के मामले में अन्तग्रस्त था, सावित्री मामले में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 14.05.2015 को निस्तारित किये जाने की तिथि तक शून्य अवधि का लाभ इस शर्त के साथ प्रदान किया जाता है कि इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत सभी तथ्यों का पुष्टि प्राधिकरण स्तर से सुनिश्चित कर लिया जायेगा।

2. मा० एन०जी०टी० के आदेश (14.08.2013 से 19.08.2015) - मा० एन०जी०टी० के आदेश दिनांक 28.10.2013 से निर्माण पर रोक समाप्त नहीं हुई, अपितु उक्त आदेश के प्रस्तर-5, जिसे प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में उद्धृत किया गया है, के अनुसार 10 किमी० परिधि के समस्त निर्माण नेशनल बोर्ड फॉर वाइल्डलाइफ के निर्णय के अधीन रहे तथा उसकी स्वीकृति तक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जा सकता था। अन्तिम निर्णय दिनांक 03.04.2014 द्वारा उक्त स्थिति अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 तक प्रभावी रही। प्राधिकरण का यह कथन कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य लगातार किया जा रहा था, शून्य अवधि के लाभ को समाप्त नहीं करता, क्योंकि पूर्णता प्रमाण पत्र जारी न हो पाने के कारण परियोजना के भविष्य के सम्बन्ध में अनिश्चितता की स्थिति उत्पन्न हुई, इससे इनकार नहीं किया जा सकता। प्राधिकरण द्वारा स्वयं पत्र दिनांक 24.06.2019 से दिनांक 19.08.2015 तक दण्डात्मक ब्याज माफ कर इस अवधि के प्रभाव को स्वीकार किया गया है। इस न्यायालय द्वारा ई०टी० इन्फ्रा डेवलपर्स (28.03.2024), थ्री सी प्रॉपर्टीज (30.08.2024), एम०एम०आर० शाह इन्फ्रास्ट्रक्चर (27.07.2026) एवं एम्स मैक्स गार्डेनिया (14.10.2026) प्रकरणों में समान स्थिति में दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक शून्य अवधि अनुमन्य की गयी है तथा समान स्थिति में

पुनरीक्षणकर्ता के साथ भेदभाव नहीं किया जा सकता। शून्य अवधि का लाभ नीतिगत अधिकार है, जिसे 15 दिन में शपथ पत्र न देने के आधार पर समाप्त किया जाना न्यायोचित नहीं (Unjustified) है। अत: पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक के लिए शून्यकाल का लाभ इस शर्त के साथ अनुमन्य किया जाता है कि किसी भी अवधि के लिए दोहरा लाभ अनुमन्य नहीं किया जायेगा।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा तीसरा बिन्दु कोविड-19 महामारी (01.04.2020 से 31.03.2022) की अवधि में शून्यकाल का लाभ प्रदान किये जाने से सम्बन्धित है। पुनरीक्षणकर्ता की परियोजना ग्रुप हाउसिंग परियोजना है तथा शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के प्राविधानों से आच्छादित है। प्राधिकरण द्वारा स्वयं पत्र दिनांक 13.03.2024 में उक्त अवधि का लाभ देते हुए गणना की गयी है तथा अपनी आख्या में भी पुनरीक्षणकर्ता को कोविड-19 के लाभ का पात्र माना गया है। उक्त लाभ को केवल त्रुटिपूर्ण आधार पर आगणित धनराशि का 25 प्रतिशत जमा न किये जाने के कारण समाप्त कर डिमांड नोटिस दिनांक 30.04.2024 में सम्पूर्ण धनराशि की माँग किया जाना न्यायोचित नहीं है। अतः दिनांक 01.04.2020 से 31.03.2022 तक शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किया जाता है।

अत: प्राधिकरण का पत्र दिनांक 24.06.2019, पत्र दिनांक 13.03.2024 तथा डिमांड नोटिस दिनांक 30.04.2024 निरस्त करते हुए यह निर्देशित किया जाता है कि पुनरीक्षणकर्ता को उपरोक्तानुसार शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य करते हुए नये सिरे से अवशेष देयकों की गणना कर गणनाशीट पुनरीक्षणकर्ता को 01 माह के अन्दर उपलब्ध कराया जाय तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा देयकों के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 60 दिनों के अन्दर तथा अवशेष 75 प्रतिशत देयकों का भुगतान 04 अद्धवार्षिक किस्तों में किया जायेगा।

उपरोक्तानुसार प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

दीपक कुमार

अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

<u>संख्या एवं दिनांक तदैव।</u>

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

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकर, गौतमबुद्धनगर।

2. मेसर्स जी०एस० प्रमोटर्स प्रा०लि०।
3. निदेशक, आई.टी. सेल, इन्वेस्ट यू०पी०, लखनऊ 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

(निर्मेष कुमार शुक्ल)
संयुक्त सचिव।