

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-3061 / 77-4-24 / 1691 / 2021
लखनऊ : दिनांक 12 जून, 2024

मैसर्स रॉयलगोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट प्रा0 लि0 पुनरीक्षणकर्ता
बनाम विपक्षीगण
ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मैसर्स रॉयलगोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट प्रा0लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित रिक्रिएशनल इण्टरटेनमेंट पार्क (Recreational Entertainment Park) के लिए भूखण्ड सं0-R.E.P.-02, सेक्टर-27 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा शून्य अवधि प्रदान किए जाने के सम्बन्ध में निर्गत प्रत्यावेदन निस्तारण आदेश दिनांक 18.02.2020 तथा प्राधिकरण द्वारा पारित लीज निरस्तीकरण आदेश दिनांक 20.07.2022 के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41 (3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत यह पुनरीक्षण याचिका दायर की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 08.06.2024 को सांय 3.00 बजे सुनवाई बैठक की गयी, जिसमें श्री संकल्प शुक्ला, डायरेक्टर, श्री अक्षय मोहिते, एडवोकेट, श्री मुदित मिश्रा एवं सुश्री सौम्या श्रीवास्तव, ओ0एस0डी0, ग्रेटर नोएडा तथा श्रीमती लीनू सहगल, जी0एम0 नियोजन द्वारा वी.सी. के माध्यम से प्रतिभाग किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 18.03.2021, 26.07.2022 एवं 19.05.2023 को याचिकाएं दायर की गयी हैं।

2. ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या- REP-02, Area 526110 Sqm. का आवंटन बिड दर रू. 8200/- प्रति वर्ग मीटर पर दिनांक 07.07.2014 को मैसर्स अल्ट्राहोम कंसल्ट्रक्शन प्रा0लि0 (कंसोरशियम) के पक्ष में किया गया। कंसोरशियम द्वारा भूखण्ड का उप-विभाजन दो कम्पनियों के मध्य किया गया। उप-विभाजन के पश्चात मैसर्स रॉयल गोल्फ लिंक सिटी प्रा0लि0 के पक्ष में Recreational Entertainment Park Plot No- REP-02, Sector-27, Greater Noida, Area 364285 Sqm. का आवंटन/उप-विभाजन किया गया। लीजप्लान के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 36,3449 वर्ग मीटर हो गया, जिसकी लीजडीड दिनांक 09.12.2014 को निष्पादित कराकर प्राधिकरण द्वारा कब्जा हस्तगत किया गया। अवशेष क्षेत्रफल 836 वर्ग मीटर की सप्लिमेंटरी डीड दिनांक 15.06.2015 को निष्पादित करायी गयी।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मुख्यतः निम्न प्रार्थना की गयी है :-

(i) मा0 उच्चतम न्यायालय के इन्जंक्शन (Injunction) आदेश के क्रम में दिनांक 14.02.2019 से 31.03.2021 तक जीरो पीरियड का लाभ दिया जाना।

(ii) प्राधिकरण द्वारा ड्यूज संसूचित किए जाने की तिथि तक जीरो पीरियड का लाभ दिया जाना।

(iii) रिट पिटीशन संख्या-940 ऑफ 2017, जिसमें 8 प्रतिशत सिम्पल इन्टरेस्ट (एम.सी. एल.आर. लिंकड) ब्याज दर प्राधिकरण की परिसम्पत्तियों पर अधिरोपित करने के आदेश का अनुपालन करना।

(iv) प्राधिकरण के आदेश दिनांक 20.07.2022 का लीज निरस्तीकरण आदेश को अपास्त किया जाए।

(v) ग्रेटर नोएडा द्वारा रिवाईज्ड बिल्डिंग प्लान की स्वीकृति प्रदान की जाए।

4. प्राधिकरण के आदेश दिनांक 18.02.2020 तथा दिनांक 20.07.2022 के विरुद्ध मा0 उच्चतम न्यायालय में याचिकाएं भी दायर की गयी हैं। आवंटी पर प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रू. 562 करोड़ का बकाया है। प्रकरण में दिनांक 15.04.2024 को प्राधिकरण द्वारा विस्तृत आख्या पुनरीक्षणकर्ता की याचिका पर दिया गया है।

5. उपरोक्त पुनरीक्षण याचिका दिनांक 19.05.2023 के क्रम में ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के वाणिज्यिक विभाग की बिन्दुवार आख्या निम्नानुसार है -

प्राधिकरण की आख्या

याची कम्पनी की पूर्व पुनरीक्षण याचिका दिनांक 18.03.2021 के क्रम में प्राधिकरण के पत्र संख्या-ग्रेनो/वाणिज्यिक/2021/784, दिनांक 25 अक्टूबर, 2021 के माध्यम से औद्योगिक विकास अनुभाग-4, उ0प्र0 शासन को पूर्व में आख्या प्रेषित की गयी है। तत्क्रम में पुनः अवगत कराना है कि याची कम्पनी M/s Royalgolf Link City Projects Pvt. Ltd. द्वारा अपने Recreational Entertainment Park Plot No. REP-02, Sector-27, Greater Noida, Area 364285 Sqm. पर किसानों का कब्जा होने के कारण भौतिक कब्जा प्राप्त न होने के आधार पर माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में सि0मि0 रिट याचिका संख्या-34296 of 2019 योजित की गयी थी, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 23.10.2019 को पारित आदेश के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा याची कम्पनी के शून्यकाल के प्रकरण को प्राधिकरण के आदेश संख्या-ग्रेनो/वाणिज्यिक/2020/3416, दिनांक 18.02.2020 के द्वारा निम्नानुसार निस्तारित किया जा चुका है। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश का मुख्य अंश निम्न है:-

“Upon perusal of the averments in the writ petition and the documents appended thereto, it transpires that the representation/application moved by the petitioner before the respondent no. 3 claiming grant of moratorium/coverage under Zero Period Policy from the date of allotment to till date in respect to the lease for the land namely plot no. REP-02, Greater Noida, U.P. measuring about 464799 Sq. metres is pending.

It is contended by the learned counsel for the petitioner that a direction be issued to the respondent no. 3 to decide the petitioner's representation pending before him within a specified period.

Learned Standing Counsel for the respondent Nos. 1 and 2 and Sri. B.B. Jauhri, learned counsel for the respondent no. 3 have no objection to the aforesaid prayer made by the learned counsel for the petitioner.

In view of the above, without expressing any opinion on the merits of the case, we dispose of this writ petition with a direction to the respondent no. 3 to make every possible endeavour to consider and decide the petitioner's representation pending before him strictly in accordance with law by a speaking and reasoned order as expeditiously as possible preferably within a period of three months from the date of certified copy of this order.

मा० न्यायालय द्वारा वादी के शून्यकाल के Pending प्रत्यावेदन को निर्धारित समयावधि में निस्तारण किये जाने के आदेश दिये गये हैं। रिट के साथ शून्यकाल से सम्बन्धित वादी के प्रत्यावेदन व अनुस्मारक पत्र दिनांक 18.10.2016, 21.07.2017, 24.03.2018, 02.04.2018, 01.05.2018, 30.05.2018, 02.07.2018, 4.09.2018, 28.09.2018, 08.10.2018, 30.10.2018, 20.02.2019, 03.04.2019, 20.05.2019 व दिनांक 09.07.2019 की प्रतिया संलग्न हैं। वादी द्वारा वर्तमान में अपने प्रत्यावेदन दिनांक 09.07.2019 में शून्यकाल से सम्बन्धित अनुरोध किया गया है जिसके मुख्य अंश निम्नानुसार हैं:-

किसानों से विवाद होने के कारण तथा माननीय न्यायालय में रिट याचिकाओं के लम्बित रहने के कारण प्रार्थी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.05.2015 द्वारा 6 माह का शून्यकाल का लाभ दिया गया था, परन्तु किसानों से उपरोक्त विवाद एवं रिट याचिकाओं के माननीय उच्च न्यायालय में लम्बित रहने के कारण मैसर्स ए०आर० लैण्डकाप्ट प्रा०लि० को पत्र दिनांक 04.01.2016 के द्वारा 18 माह का शून्यकाल का लाभ दिया गया। उपरोक्त रिट याचिकाओं का आज भी माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद में लम्बित है।

प्रार्थी को आवंटित भूमि के सम्बन्ध में आज भी विवाद विद्यमान है तथा माननीय उच्च न्यायालय में याचिकाएँ लम्बित हैं जिससे प्रार्थी मौके पर विकास/निर्माण कार्य नहीं कर पा रहा है।

प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी को 6 माह का शून्यकाल का लाभ दिया गया है जबकि दूसरे आवंटी मैसर्स ए०आर० लैण्डकाप्ट प्रा०लि० को 18 माह का शून्यकाल का लाभ दिया गया है। उपरोक्त रिट याचिका आज भी माननीय उच्च न्यायालय में लम्बित है। अतः प्रार्थी को आज तक का शून्यकाल का लाभ न दिया जाना अपूर्णतया गलत एवं अन्यायपूर्ण है, प्रार्थी को आज तक का शून्यकाल का लाभ दिया जाये।

याची द्वारा अपने पूर्व पत्र दिनांक 22.12.2014 के द्वारा अनुरोध किया गया था कि उन्हें आवंटित भूखण्ड पर किसानों के विवाद होने के कारण वर्तमान तक भौतिक कब्जा प्राप्त न होने के कारण शून्यकाल का लाभ दिया जाये। तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन दिनांक 18.05.2015 के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.05.2015 के द्वारा आवंटी को शून्यकाल का लाभ प्रदान करते हुए लीजडीड की तिथि दिनांक 09.12.2014 से 16.03.2015 (परियोजना विभाग की रिपोर्ट की तिथि) तक की अवधि को शून्यकाल घोषित करते हुए इस अवधि का लाभ आवंटी को भूखण्ड की देय किश्तों की अवधि को 6-6 माह आगे बढ़ा दिया गया था।

याची द्वारा पुनः पत्र दिनांक 25.01.2016 के द्वारा अनुरोध किया गया कि आवंटित भूखण्ड में माननीय उच्च न्यायालय में दाखिल की गई रिट याचिका संख्या 8612/2015, contempt

petition-संख्या 2657/2015, याचिका संख्या 36781/2015 तथा स्थल पर किसानों के अवरोध के कारण वह आवंटित भूखण्ड का निर्विवाद कब्जा प्राप्त नहीं कर सके हैं और अपने प्रोजेक्ट को निर्वाध रूप से चला नहीं पा रहे हैं। उन्हें माननीय उच्च न्यायालय में लम्बित याचिका के निर्णय तक की अवधि का शून्यकाल घोषित करते हुए किश्तें defer की जाए।

याची के प्रकरण को प्राधिकरण स्तर पर शून्यकाल के प्रकरणों हेतु गठित समिति के सम्मुख तत्समय रखा गया था।

तत्कम में संशोधित शून्यकाल की नीति 107वीं बोर्ड बैठक दिनांक 24.12.2016 के मद संख्या-107/13 में अनुमोदित हुयी, जिसमें बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि शून्यकाल की उक्त नीति के बिन्दु संख्या-3 एवं 4 जोकि निम्नानुसार है, के अन्तर्गत ही शून्यकाल की सुविधा अनुमन्य की जाये। (कार्यालय आदेश दिनांक 04.01.2017 के माध्यम से)-

- न्यायालय के स्थगन आदेश रहने के कारण आबंटन/पट्टा प्रलेख/कब्जे की प्रकिया पर रोक हो अथवा निर्माण कार्य आगे नहीं किया जा सकता हो।
- शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के आदेश के परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादित न हो सका हो।

याची के प्रकरण में प्राधिकरण स्तर पर शून्यकाल के प्रकरणों हेतु गठित समिति द्वारा संस्तुति की गई है कि रेजीडेन्शियल ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के अतिरिक्त वर्तमान में अन्य प्रकार की परिसम्पत्तियों के लिए शून्यकाल अनुमन्य किये जाने हेतु प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 04.01.2017 लागू है। याची का शून्यकाल का प्रकरण कार्यालय आदेश दिनांक 04.01.2017 के दोनो बिन्दुओं की परिधि में नहीं आता है। अतः बोर्ड की अनुमोदित नीति के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण में शून्यकाल की अनुमन्यता नहीं बनती है। तदानुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन के कम में माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के कम में याची कम्पनी के शून्यकाल के प्रत्यावेदनो को प्राधिकरण के आदेश दिनांक 18.02.2020 के माध्यम से निरस्त करते हुए निस्तारित किया जा चुका है।

याची कम्पनी द्वारा पुनरीक्षण याचिका दिनांक 26.07.2022 शासन में योजित की गयी है, जोकि भूखण्ड के आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 20.07.2022 के विरुद्ध है। इस सम्बन्ध में विस्तृत आख्या प्राधिकरण के पत्र संख्या- ग्रेनो/वाणिज्यिक/2022/2211, दिनांक 16.08.2022 के माध्यम से शासन को प्रेषित की जा चुकी है। संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है -

- प्राधिकरण के पत्र संख्या-ग्रेनो/वाणिज्यिक/2018/1176, दिनांक 23.03.2018 के माध्यम से याची कम्पनी के भूखण्ड की किश्तों का पुनर्निर्धारण किया गया था तथा पत्र संख्या-ग्रेनो/वाणिज्यिक/2019/3272, दिनांक 30.12.2019 के द्वारा परियोजना पोषण/निर्माण हेतु ऋण प्राप्त करने के लिए M/s. ECL Finance Limited & M/s Catalyst Trusteeship Limited के पक्ष में बंधक अनुमति जारी की गयी थी। इसके उपरान्त भी कम्पनी द्वारा निर्धारित समयावधि में भूखण्ड के सापेक्ष देयता जमा न कराये जाने के कारण प्राधिकरण के पत्र/नोटिस दिनांक 18.02.2020, 29.06.2020 & 11.04.2022 के द्वारा बकाया देयता का भुगतान सुनिश्चित करने हेतु सूचित किया गया।

- याची कम्पनी के द्वारा लीजडीड की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया गया। अतः भूखण्ड के सापेक्ष देय प्रीमियम एवं वार्षिक लीजरेंट की धनराशि (कुल लगभग रु. 363.75 करोड़) का भुगतान सुनिश्चित न किये जाने एवं परियोजना को निर्धारित समय अवधि के अंदर पूर्ण न करने के कारण लीजडीड के प्राविधानों के अनुरूप M/s. Royal Golf Link City Projects Private Limited के पक्ष में आवंटित भूखण्ड संख्या-REP-02 सैक्टर-27, क्षेत्रफल 364285 वर्ग मीटर का आवंटन एवं लीजडीड को सक्षम स्तर से प्राप्त अनुमोदन के क्रम में आदेश संख्या-ग्रेनो/ वाणिज्यिक/ 2022/2108, दिनांक 20.07.2022 के माध्यम से आवंटन निरस्तीकरण किया जा चुका है। जिसे याची कम्पनी को ईमेल तथा स्पीड पोस्ट के माध्यम से सूचित किया जा चुका है।
- प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश संख्या-ग्रेनो/ वाणिज्यिक/ 2022/2108, दिनांक 20.07.2022 के विरुद्ध याची कम्पनी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, लखनऊ पीठ में रिट याचिका भी योजित कर दी गयी एवं शासन में पुनरीक्षण याचिका दिनांक 26.07.2022 योजित की गयी है। प्रश्नगत प्रकरण में ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के स्तर से भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया जा चुका है।

रिट याचिका संख्या- 2765/2022 में माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.08.2022 में मा0 न्यायालय द्वारा याची कम्पनी की पुनरीक्षण याचिका के निस्तारण तक no coercive step shall be taken के आदेश पारित किये गये हैं।

प्रत्यावेदन के बिन्दु संख्या- 4 में याची कम्पनी द्वारा रिट याचिका संख्या- 940/2017 में मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 07.11.2022 के क्रम में 8 प्रतिशत साधारण ब्याज के साथ देयता की गणना किये जाने एवं शून्यकाल का लाभ दिये जाने की माँग की गयी है। इस संबंध में अवगत कराना है कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में किसी भी आवंटनी को शून्यकाल की सुविधा प्रदान नहीं की गयी है, अपितु मा0 न्यायालय के आदेश दिनांक 07.11.2022 के क्रम में प्राधिकरण के द्वारा एस0बी0आई0 के एम0सी0एल0आर0 दरों पर दिनांक 01.07.2020 से सभी प्रकरणों में देयता गणना की जा रही है।

रिक्रीशनल एंटरटेनमेंट पार्क भूखण्ड संख्या- REP02, सैक्टर-27, क्षेत्रफल 526110 वर्ग मीटर के लिए निम्नलिखित कंसोरशियम द्वारा एम0ओ0ए0 दिनांक 05.07.2014 हस्ताक्षरित किया गया था एवं संयुक्त रूप से निविदा डाली गयी थी-

Consortium Members	Shareholding
▪ M/s. Ultra Home Construction Pvt. Ltd. - Lead Member	30%
▪ M/s. Cozy Habitat Builders Pvt Ltd.- Relevant Member	20%
▪ M/s. Khushi Building Solutions Pvt Ltd.- Relevant Member	15%
▪ M/s Cross World Real Estate Pvt Ltd.- Relevant Member	15%
▪ M/s. Sunrise Structure & Developers Pvt Ltd.- Relevant Member	20%

कंसोरशियम द्वारा मैसर्स अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्रा0लि0 को लीड मेम्बर बनाया गया था, जिसकी अंशधारिता 30 प्रतिशत थी।

कंसोरशियम मेम्बर्स के मध्य भूखण्ड का उप-विभाजन निम्नानुसार किया गया -

NAME OF BUILDER	PLOT NO	SECTOR	PLOT SIZE (SQM)	DATE OF ALLOT.	DATE OF LEASE DEED
ROYALGOLF LINK CITY PROJECTS PVT. LTD. (SPC of M/s. Ultra Home Construction Pvt. Ltd. - Lead Member, M/s. Cozy Habitat Builders Pvt Ltd. - Relevant Member, M/s. Khushi Building Solutions Pvt Ltd. - Relevant Member, M/s. Khushi Building Solutions Pvt Ltd. - Relevant Member)	REP-2	SECTOR-27	3,64,285	07-07-2014	12.09.2014 (ALLOTMENT CANCELLED on 20.07.2022)
SUNRISE STRUCTURES & DEVELOPERS PVT. LTD.	REP-2A	SECTOR-27	1,01,743	07-07-2014	12-04-2014

निविदा प्रपत्रों के अनुसार मैसर्स अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्रा०लि० में श्री अनिल कुमार शर्मा, श्री शिवप्रिय एवं श्री अजय कुमार तीन डाइरेक्टर्स थे।

याची कम्पनी द्वारा आम्रपाली ग्रुप एवं मैसर्स रोयल गोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट्स प्रा०लि० का प्रकरण दिनांक 14.02.2019 से 31.03.2021 तक माननीय सर्वोच्च न्यायालय में विचाराधीन रहने के आधार पर इस अवधि को शून्यकाल घोषित किये जाने की माँग की गयी है। इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि याची कम्पनी मैसर्स रोयल गोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट्स प्रा०लि० एवं आम्रपाली ग्रुप द्वारा अपने एक-दूसरे प्रोजेक्ट में किये गये निवेश/फण्ड डायवर्जन के कारण प्रकरण माननीय सर्वोच्च न्यायालय में विचाराधीन रहा, जोकि ग्रुप कम्पनियों का आपसी विवाद का प्रकरण है। प्राधिकरण स्तर से याची कम्पनी के प्रोजेक्ट का कार्य रोकने के कोई आदेश पारित नहीं किये गये थे। प्राधिकरण स्तर से उक्त आधार पर शून्यकाल की अनुमन्यता नहीं बनती है।

अतिरिक्त कथन-

■ देयकों की स्थिति -

याची कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की निम्नलिखित देयताओं का भुगतान नहीं किया गया है-

Category of dues	Amount (Rs.)
प्रीमियम की किश्तों के मद में दिनांक 31.07.2023 आगणित	465,88,83,467.00
वार्षिक लीजरेट के मद में दिनांक 31.07.2023 आगणित	32,20,61,192.00
कुल देय धनराशि रूपये	498,09,44,659.00

याची कम्पनी द्वारा वर्तमान तक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, उक्त के अतिरिक्त कार्यपूर्ति आवेदन की तिथि तक के समय विस्तारण शुल्क का भुगतान तत्समय पृथक से करना होगा।

- भुगतान की स्थिति- प्राधिकरण के रिकार्ड के अनुसार भूखण्ड के सापेक्ष प्रीमियम के मद में रु. 170,04,81,295/- जमा है।
- भूखण्ड की वर्तमान स्थिति- वर्तमान तक परियोजना का कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है।
- निरस्तीकरण की नोटिस की सूचना- आवंटी कम्पनी को निम्नलिखित नोटिस जारी किये गये-

नोटिस दिनांक 18.02.2020 & 29.06.2020 तथा कारण बताओ नोटिस दिनांक 11.04.2022 प्रेषित किये गये थे तथा आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 20.07.2022 को जारी किया गया।

- भौतिक कब्जा प्रमाण-पत्र प्रति -रिट याचिका संख्या- 2765/2022 में माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.08.2022 में मा0 न्यायालय द्वारा याची कम्पनी की पुनरीक्षण याचिका के निस्तारण तक no coercive step shall be taken के आदेश पारित किये गये हैं। भूखण्ड का भौतिक कब्जा वापिस नहीं प्राप्त किया गया है।

6. पत्रावली पर उपलब्ध कागजातों का अवलोकन किया गया तथा पूरे प्रकरण का अध्ययन किया गया। याची द्वारा जीरो पीरियड की मांग जिन ग्राउण्ड पर की गयी थी और जिसे प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 18.02.2020 से निरस्त कर निस्तारित किया है, प्राधिकरण का यह निर्णय उचित है। क्योंकि जीरो पीरियड की मांग जिन कारणों से की जा रही थी वह प्राधिकरण की नीतियों के अन्तर्गत जीरो पीरियड का लाभ प्राप्त करने के लिए कवर्ड नहीं हैं।

7. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा दिए गए इन्जंक्शन (Injunction) आदेश के क्रम में दिनांक 14.02.2019 से 31.03.2021 तक की जीरो पीरियड की जो मांग की जा रही है वह ग्राह्य नहीं है, क्योंकि मा0 उच्चतम न्यायालय ने निर्माण पर रोक विषयक कोई इन्जंक्शन आदेश पारित नहीं किए हैं। उपरोक्त इन्जंक्शन आदेश प्रश्नगत सम्पत्ति का आम्रपाली ग्रुप से सम्बन्ध होने के विषय पर है तथा परिसम्पत्तियों के अन्तरण को रोका गया है। परिसम्पत्तियों का अन्तरण O.C./C.C. प्राप्त करने के उपरान्त ही हो सकता है, जो इस प्रकरण पर लागू नहीं होता।

8. गाटा संख्या-81,82,83 व 84 गाँव विरौड़ी, चक्रसैनपुर, तहसील सदर, जिला गौतमबुद्ध नगर के विषय पर जिलाधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.08.2018 द्वारा स्थिति स्पष्ट है, जो नियमों एवं कानून की व्यवस्था पर आधारित है। अतः याची द्वारा इन गाटा संख्याओं के बारे में उठाए गए तथ्य मान्य नहीं हैं।

9. R.E.P. सम्बन्धी परियोजनाएं शासन में मार्गदर्शन के लिए प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा संदर्भित की गयी हैं, जिस क्रम में R.E.P.-01 (गोदरेज प्रोजेक्ट) के सम्बन्ध में शासन के आदेश संख्या-299/77-4-2024-6 जी0एन0/22, दिनांक 12 जनवरी, 2024 द्वारा विस्तृत निर्देश निर्गत किए गए हैं। इस प्रकरण में भी शासन के उपरोक्त आदेश में अवधारित किए गए प्रिंसिपल्स का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

10. चूँकि मौके पर निर्माण कार्य करते हुए थर्ड पार्टी राईट्स क्रिएट किए गए हैं और पार्ट कम्प्लीशन सर्टिफिकेट के लिए आवेदन भी किया गया है। अतः इस क्रम में लीज निरस्तीकरण आदेश दिनांक 20.07.2022 को अपास्त किया जाना उचित होगा।

11. 8 प्रतिशत एम.सी.एल.आर. आधारित इन्टरेस्ट के सम्बन्ध में आदेश दिनांक-01.07.2020 के उपरान्त लागू किया गया है। यह रेट जिस तिथि में प्राधिकरण द्वारा एडॉप्ट किए गए हैं उस तिथि के बाद ही लागू होंगे। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा उपरोक्त MCLR विषयक आदेश को Recall भी किया गया है।

12. उपरोक्त तथ्यों व विवेचना के आधार पर निम्नलिखित आदेश दिए जाते हैं:-

- (i) पुनरीक्षणकर्ता का जीरो पीरियड के विषय पर कोई भी मांग तर्कसंगत व नियमों के अन्तर्गत न होने के कारण निरस्त किया जाता है।
- (ii) प्राधिकरण का लीज निरस्तीकरण आदेश दिनांक 20.07.2022 निरस्त किया जाता है तथा लीज सशुल्क बहाल किया जाता है।
- (iii) लीज की बहाली विषयक आदेश याची द्वारा कुल देय की 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने के उपरान्त ही प्रभावी होगी तथा निर्गत की जाएगी।
- (iv) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कुल बकाए की न्यूनतम 25 प्रतिशत धनराशि प्राधिकरण द्वारा ड्यूज सूचित किए जाने के 60 दिन के अन्दर जमा करना होगा।
- (v) याची को प्रोजेक्ट को पूरा करने के लिए 3 वर्ष की अवधि टाईम एक्सटेंशन चार्जेज के साथ देय होगी।
- (vi) कुल बकाए की धनराशि शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/ 2023, दिनांक-21 दिसम्बर, 2023 में अवधारित सिद्धान्त के अनुसार जमा की जाएगी। यानि कि अगर ड्यूज रु. 100 से रु. 500 करोड़ के बीच है तो 2 वर्षों में जमा की जाएगी और रु. 500 करोड़ से अधिक ड्यूज होने की स्थिति में 3 वर्षों में जमा की जाएगी।
- (vii) बकाए पर इन्टरेस्ट, पीनल इन्टरेस्ट आदि प्राधिकरण की विद्यमान नीतियों, लीज की शर्तों के अनुसार अधिरोपित की जाएगी।

13. अतः उपरोक्त रिवीजन उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत एतद्वारा निस्तारित किया जाता है।

(मनोज कुमार सिंह)

अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या:- 306 (1)/77-4-2024 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मैसर्स रॉयलगोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट प्रा0लि0, प्लान नं0-101, द्वितीय तल, प्रताप विहार, मयूर विहार फेस-1, दिल्ली-110091
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(जयवीर सिंह)

संयुक्त सचिव।