

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6699 / 77-4-23 / अपील 08 / 23
लखनऊ: दिनांक- 02 नवम्बर, 2023

मै0 पार्श्वनाथ डेवलपर्स लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 पार्श्वनाथ डेवलपर्स लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में भूखण्ड संख्या 11, Sector Pie के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.11.2022 के विरुद्ध दिनांक 08.02.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में ग्रेटर नोएडा के पत्र दिनांक 05.04.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 13.07.2023 एवं दिनांक 11.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता, श्री श्रीधर अवस्थी, अधिवक्ता तथा श्री संजीव जैन एवं श्री दीपतांशु जैन द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे प्रश्नगत प्लॉट का आवंटन दिनांक 05.09.2006 को कुल क्षेत्रफल 100095.53 वर्ग मीटर का किया गया था। इस सम्बन्ध में उसके पक्ष में लीज डीड भी दिनांक 12.01.2007 को निष्पादित कर दी गई, जिसके अनुसार इस भूमि का कुल प्रीमियम रू0 33,54,20,121/- था, जिसमें से कुल रू0 7,14,40,030/- का भुगतान लीज डीड के निष्पादन के समय कर दिया गया था। अवशेष रू0 26,75,97,396/- का भुगतान लीज डीड की शर्तों के अनुसार 13 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था। लीज डीड के अनुसार भूमि के मूल्य का पूर्ण भुगतान दिनांक 10.03.2013 तक सम्पादित किया जाना था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे भूमि पर कब्जा दिनांक 12.01.2007 को प्राप्त हो गया था, जिसके उपरान्त उसके द्वारा नक्शा आदि स्वीकृत कराने की कार्यवाही प्रारम्भ की गई, जिसमें काफी समय लगा। इसी दौरान रियल स्टेट सेक्टर मंदी के दौर से गुजरा था, जिसके कारण उसके द्वारा भूखण्ड की किशतों का भुगतान समय से नहीं किया जा सका था। इसके बावजूद भी उसके द्वारा प्रीमियम के सापेक्ष कुछ धनराशि का भुगतान किया गया है। चूंकि भूखण्ड पर देय किशतों का भुगतान समय से नहीं किया गया था, अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने देयकों के पुर्ननिर्धारण की मांग की गई, जिसको स्वीकार करते हुए प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 13.05.2010 के द्वारा देय किशतों का पुर्ननिर्धारण कर दिया गया। पुर्ननिर्धारण के पश्चात समस्त देयकों का भुगतान दिनांक 30.06.2015 तक रू0 24,59,67,619/- का करना था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि तदोपरान्त उसके द्वारा रू0 8,82,58,057/- का भुगतान किया गया एवं दिनांक 22.01.2015 को रू0 4 करोड़ का भी भुगतान किया गया। पुनरीक्षणकर्ता संस्था के अनुरोध पर प्राधिकरण द्वारा अवशेष देयकों का पुर्ननिर्धारण दिनांक 31.03.2015 को किया गया, जिसके अनुसार उसको कुल रू0 49,72,13,897/- का भुगतान 18 माह में करना था।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि पुर्ननिर्धारण के उपरांत उसके द्वारा कुल रू0 5,50,46,194/- का भुगतान किया गया एवं अवशेष देयकों के पुर्ननिर्धारण की मांग की गई। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.07.2016 को इस मांग को स्वीकार करते हुए देयकों का पुर्ननिर्धारण कर दिया गया एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था को अतिरिक्त धनराशि की व्यवस्था करने के लिए भूमि गिरवी रखने की अनुमति भी प्रदान कर दी गई।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रियल स्टेट सेक्टर में मंदी के कारण परियोजना पर गतिविधियाँ समय से नहीं सम्पन्न हो पा रही थीं, अतः उसके द्वारा यह निवेदन किया गया कि उसे project settlement scheme दिनांक 15.12.2016 के तहत आंशिक भूमि सरेण्डर करने की अनुमति प्रदान कर दी जाए। चूंकि प्राधिकरण द्वारा उसके इस निवेदन को स्वीकार नहीं किया जा रहा था, अतः उसके द्वारा पुनः यह निवेदन किया गया कि उसके देयकों का एक बार फिर से पुर्ननिर्धारण कर दिया जाए।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रियल स्टेट सेक्टर की चुनौतियों के बावजूद उसके द्वारा इस परियोजना पर कुल रू0

55,29,49,380/- का भुगतान किया जा चुका है जो कि मूल देय प्रीमियम से कहीं ज्यादा है। इसके अतिरिक्त उसके द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड के सापेक्ष कुल 692 यूनिट्स आवंटित भी कर दी गई हैं एवं इस कारणवश third party rights भी सृजित हो गये हैं।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह कहा गया है कि यह परियोजना यूपी रेरा में पंजीकृत है, अतः इस परियोजना को निरस्त करना अंतिम विकल्प के रूप में ही प्रयोग किया जाना चाहिए। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भरसक प्रयास किये जा रहे हैं कि इस परियोजना पर निर्माण तत्काल पूर्ण हो सके एवं होम बायर्स को कब्जा मिल सके। संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि रियल स्टेट सेक्टर के अन्य बिल्डर्स की समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी व अन्य बनाम भारत सरकार व अन्य में आदेश दिनांक 10.06.2020, दिनांक 19.08.2020 एवं दिनांक 25.08.2020 द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा में स्थित बिल्डर्स की समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए उनसे 8 प्रतिशत ब्याज दर से ही देयकों की वसूली की जाए। मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा एक निवेदन दिनांक 06.09.2021 को प्राधिकरण को दिया गया, किन्तु प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में कोई पुनरीक्षित डिमाण्ड नोटिस, नहीं दी गई। चूंकि पुनरीक्षित डिमाण्ड नोटिस नहीं जारी की जा रही थी, अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 22.02.2022 को एक रिमाईण्डर भी प्राधिकरण को दिया गया।

9. मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा उपरोक्त रिट याचिका में अपने पूर्व पारित आदेशों को वापस लेकर आदेश दिनांक 07.11.2022 जारी किया गया है तथापि यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि माननीय एनजीटी व मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में निर्माण गतिविधियां काफी प्रभावित रही हैं। कोविड-19 के कारण भी निर्माण गतिविधियों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है।

10. मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा एक कार्यालय आदेश दिनांक 23.11.2022 को जारी किया गया, जिसमें यह उल्लेख किया गया कि ब्याज दरों की गणना किस आधार पर की जाएगी, किन्तु इसी दिन प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों का उपरोक्तानुसार पुर्ननिर्धारण किये बिना निरस्तीकरण आदेश जारी कर दिये गये, जो सर्वथा गलत है।

11. इस निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पुनः एक निवेदन दिनांक 15.12.2022 को दाखिल किया गया, जिस पर अभी तक

प्राधिकरण द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है। इसी मध्य मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 07.11.2022 पर पुनर्विचार के लिए कई बिल्डर्स द्वारा मा0 न्यायालय में प्रार्थना पत्र दिनांक 12.12.2022 को दाखिल किये गये हैं, जिनमें वर्तमान समय तक कार्यवाही प्रचलित है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि वर्ष 2011 में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा गजराज के केस में दिनांक 21.10.2011 को यह निर्देश दिए थे कि NCR planning board द्वारा की गई संवीक्षाओं को दृष्टिगत रखते हुए निर्माण कार्य न कराए जाएँ। इन संवीक्षाओं को master plan 2021 में दिनांक 03.10.2013 तक सम्मिलित किया जा सका था, अतः इस अवधि का जीरो पीरियड का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिया जाना चाहिए।

13. अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसके देयकों का पुनर्निर्धारण प्राधिकरण की प्रचलित नीति के तहत नहीं किया गया है, उसे प्रोजेक्ट सेटेलमेंट स्कीम दिनांक 15.12.2016 का लाभ नहीं दिया गया है, कोविड-19 से उत्पन्न परिस्थितियों का लाभ नहीं दिया गया है, एवं इस परियोजना में वृहद third party rights सृजित हो गये हैं, को दृष्टिगत रखते हुए निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.11.2022 निरस्त किया जाए एवं उसके देयकों का पुनर्निर्धारण कर दिया जाए।

14. प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त तथ्यों के अतिरिक्त यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के सापेक्ष परियोजना के पोषण हेतु दिनांक 08.07.2010 को M/s Punjab National Bank तथा दिनांक 28.07.2010 को ECL Finance Ltd के पक्ष में भूमि बन्धक रखने की अनुमति प्रदान की गई है।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को दिनांक 11.07.2013 तक सम्पूर्ण परियोजना का कार्यपूर्ति प्राप्त कराना था। परियोजना के कार्यपूर्ति/निर्माण हेतु समय विस्तारण दिये जाने के सम्बन्ध में कार्यालय आदेश दिनांक 17.07.2018 के अनुसार किसी परियोजना को पूर्ण/कार्यपूर्ति प्राप्त करने हेतु आवंटन से अधिकतम 15 वर्ष तक निर्धारित विलम्ब शुल्क के साथ समय विस्तारण प्रदान किया जा सकता है, इसके उपरान्त आवंटन निरस्त करने का प्राविधान है। इस प्रकार भूखण्ड के सापेक्ष निर्माण/कार्यपूर्ति हेतु निर्धारित विलम्ब शुल्क के साथ आवंटन की तिथि दिनांक 05.09.2006 से अधिकतम 15 वर्ष, दिनांक 04.09.2021 तक का समय प्रदान किया जा सकता था। इसके उपरान्त आवंटन निरस्तीकरण का प्राविधान है।

16. प्राधिकरण के परियोजना विभाग की रिपोर्ट के अनुसार आवंटी कम्पनी द्वारा स्थल पर चार टॉवर का निर्माण कार्य पूर्ण है। दो टॉवर का स्ट्रक्चर 12वें तल तक पाया गया है। एक टॉवर का स्ट्रक्चर प्रथम तल तक पाया गया है तथा चार टॉवर में भूखण्ड पर नींव की खुदाई एवं पाइलिंग का कार्य पाया गया।

17. भूखण्ड के प्रीमियम के मद में दिनांक 31.10.2022 तक रू0 1,37,24,45,140/-, अतिरिक्त प्रतिकर के मद में रू0 46,79,47,147/-, सम्पूर्ण परियोजना के कार्यपूर्ति हेतु दिनांक 04.09.2021 तक देय विलम्ब शुल्क रू0 26,83,36,097/- की बकाया देयता थी। इस प्रकार भूखण्ड के सापेक्ष कुल देयता रू0 2,10,87,28,384/- थी।

18. प्राधिकरण की बकाया देयता का भुगतान सुनिश्चित न किए जाने एवं लीजडीड में उल्लिखित प्राविधानों एवं 112वीं बोर्ड बैठक दिनांक 07.07.2018 के मद संख्या 112/8 में अनुमोदित प्रस्ताव के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या ग्रेनो/बिल्डर्स/का0आ0/2018/1387 दिनांक 17.07.2018 के अंतर्गत उल्लिखित व्यवस्था के अनुसार कम्पनी को निर्माण हेतु अनुमन्य अधिकतम 15 वर्ष दिनांक 04.09.2021 तक भूखण्ड पर कम्पनी द्वारा निर्माण कार्य कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किए जाने के कारण कम्पनी को आवंटित बिल्डर्स भूखण्ड संख्या 11, सेक्टर पाई, क्षेत्रफल 100095.53 वर्गमीटर, ग्रेटर नोएडा का आवंटन दिनांक 23.11.2022 को निरस्त कर दिया गया है।

19. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। पुनरीक्षण याचिका के विचाराधीन रहते हुए संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 1589/2023 दाखिल की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 03.04.2023 को आदेश पारित किया गया, जिसका सारवान तथ्य निम्नवत् है:-

"Under the facts and circumstances of the case, the petition is disposed of with direction to respondent-1 to decide the stay application filed by the petitioner in revision under section 41(3) of the Act within a period of three months from the date of receipt of certified copy of this order before it, if there is no legal impediment. It is also open to respondent no. 1 to decide the revision filed by the petitioner within the aforesaid period. It is further provided that the parties before respondent no.1 shall not take adjournment. Till the decision on the application of the petitioner filed for interim relief before respondent no. 1, no third

party rights shall be created by respondent no.2 in respect of plot in question."

20. इस परियोजना से सम्बन्धित लीज डीड दिनांक 12.01.2007 को निष्पादित की गई थी, जिसके अंतर्गत कुल प्रीमियम रू0 33,54,20,121/- का भुगतान किया जाना था। याची संस्था द्वारा दिये गये प्रत्यावेदनों को दृष्टिगत रखते हुए समय समय पर देयकों का पुर्ननिर्धारण प्राधिकरण द्वारा किया गया है। यह तथ्य भी मान्य है कि इस भूमि पर देय प्रीमियम के विरुद्ध रू0 55,29,49,380/- का भुगतान किया जा चुका है। जहाँ तक परियोजना के निर्माण का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के दौरान अवगत कराया गया है कि कुल 4 टावर्स का निर्माण पूर्ण हो चुका है, दो टावर्स का स्ट्रक्चर 12वें तल तक निर्मित हो चुका है, एक टावर का स्ट्रक्चर प्रथम तल तक निर्मित हुआ है तथा 4 टावर्स अभी नीव स्तर तक ही हैं। संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि इस परियोजना में कुल 692 आवांटियों को यूनिट्स आवंटित की जा चुकी हैं एवं third party rights सृजित हो चुके हैं।

21. यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा अपने देयकों का समय से भुगतान नहीं किया गया है, तथापि real estate sector में मंदी से उत्पन्न cash flow की समस्या न केवल इस संस्था की, बल्कि नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में अन्य बिल्डर्स की भी है, जिसको दृष्टिगत रखते हुए मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विक्रम चटर्जी बनाम भारत सरकार एवं अन्य में कई आदेश पारित किये हैं। हालांकि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विक्रम चटर्जी के केस में ब्याज दर कम करने के आदेश पारित किए गए थे, किन्तु मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 07.11.2022 के द्वारा उपरोक्त आदेशों को निरस्त भी किया जा चुका है। इसके होते हुए भी इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता कि इसके पहले ही पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने देयकों को पुर्ननिर्धारित करने के लिए प्रार्थना पत्र दिया जा चुका था। अतः यह स्पष्ट है कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय के प्रथम आदेश दिनांक 10.06.2020 से अंतिम आदेश दिनांक 07.11.2022 तक ब्याज दरों का निर्धारण किस प्रकार से किया जाएगा, पर अनिश्चितता रही है। यदि मा0 सर्वोच्च न्यायालय के पूर्व आदेशों से देयकों का पुर्ननिर्धारण किया जाता तो याची संस्था पर कोई देयता नहीं बनती। अतः ऐसी स्थिति में मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 10.06.2020 के अस्तित्व में आ जाने के बाद देयकों को जमा करने का कोई कारण नहीं बन रहा था। हालांकि इसके बाद भी प्राधिकरण द्वारा परियोजनाओं से पुरानी ब्याज दरों पर धनराशि जमा करने की मांग की जा रही थी, किन्तु वस्तुतः इस विवाद का समापन मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 07.

11.2022 के बाद ही हो पाया जब मा0 न्यायालय ने अपने पूर्व पारित आदेशों को वापस ले लिया। ऐसी दशा में पुनरीक्षणकर्ता संस्था से मा0 सर्वोच्च न्यायालय के प्रथम आदेश दिनांक 10.06.2020 से अंतिम आदेश दिनांक 07.11.2022 तक दण्ड ब्याज एवं समय विस्तारण शुल्क लिये जाने का औचित्य नहीं रह जाता है, क्योंकि इस बीच देयकों के सम्बन्ध में पर्याप्त अनिश्चितता रही है। वस्तुतः इस अनिश्चितता का समाधान मा0 सर्वोच्च न्यायालय के अंतिम आदेश दिनांक 07.11.2022 के उपरान्त ही हो पाया है। अतः, दिनांक 10.06.2020 से दिनांक 07.11.2022 तक की अवधि का दण्ड ब्याज न किया जाए व इस अवधि का समय विस्तारण पदान किया जाता है।

22. नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में हुए भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित कई विवादों के कारण मा0 उच्च न्यायालय द्वारा कृषकों को 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर देने का निर्णय दिया गया है, किन्तु इस सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा इस अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली किस तरह से अग्रेतर आवंटियों से की जाएगी, का निर्णय प्राधिकरण पर छोड़ दिया है। इसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली की दर निर्धारित की गई है, जिस पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा स्थगनादेश भी पारित किया गया है। अतः मा0 न्यायालय के आदेश आने तक अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली यदि की भी जाती है, तो उसे मा0 उच्च न्यायालय के अंतिम आदेश के अधीन ही रखा जाएगा। अतः ऐसी दशा में देयकों की गणना में से अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को अलग कर देना चाहिए।

23. जहाँ तक पुनरीक्षणकर्ता संस्था की यह मांग कि project settlement scheme दिनांक 15.12.2016 का लाभ दिया जाए, यह उचित नहीं है क्योंकि यह स्कीम मात्र 6 माह के लिए लाई गई थी। वर्तमान में यह स्कीम प्रभावी नहीं रह गई है एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा जो आवेदन किया गया है वह दिनांक 26.06.2019 का है जो project settlement scheme की प्रभावी तिथि के काफी समय बाद का है। अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था की यह मांग स्वीकार नहीं की जा सकती है।

24. यह स्पष्ट है कि शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 द्वारा जो परामर्श सभी प्राधिकरणों को ब्याज दरों में कमी करने का दिया गया है, को प्राधिकरण द्वारा अपने कार्यालय आदेश दिनांक 23.11.2022 द्वारा स्वीकार करते हुए दिनांक 01.07.2020 से MCLR+1 ब्याज दर लागू करने का निर्णय लिया गया है। इसी तिथि को निरस्तीकरण आदेश भी जारी कर दिया गया है, जिससे यह स्पष्ट है कि इस शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता को नहीं मिल पाया है। शासनादेश संख्या

1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 निम्न प्राविधन किया गया है:-

- i. तीन वर्ष की अवधि के ऋण हेतु एस0बी0आई0 के एम0सी0एल0आर0 दर पर प्रशासनिक व्यय 1.00 प्रतिशत को शामिल करते हुए अगले 0.5 प्रतिशत के स्तर तक round off करते हुए ब्याज दरें लागू की जाएं। उक्त फार्मूले के अनुसार प्रत्येक वर्ष में 01 जनवरी और 01 जुलाई को ब्याज दरें पुनर्निर्धारित की जाए।
- ii. समय से देयों के भुगतान को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से डिफॉल्ट धनराशि पर डिफॉल्ट अवधि हेतु दण्ड ब्याज दर 03 प्रतिशत (प्रत्येक 06 माह में कम्पाउंडिंग करते हुए) लागू की जाए।
- iii. उपर्युक्त दरें आगामी प्रभाव से ही लागू की जाए ना कि भूतलक्षी प्रभाव से।
- iv. एस0बी0आई0 पी0एल0आर0 पर आवंटित परिसम्पत्तियों के लिए उनके आवंटन पत्र/लीज डीड उल्लिखित शर्तों के अनुसार ब्याज दर देय होगा।

चूंकि ब्याज दरों में कमी करने का आदेश दिनांक 01.07.2020 से ही लागू कर दिया गया है, अतः इस शासनादेश का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिया जाना सर्वथा उचित है। एक ही तिथि में ब्याज दरों में संशोधित करने का आदेश व आवंटन निरस्तीकरण आदेश जारी करना किसी भी दशा में उचित नहीं कहा जा सकता। तदनुसार निरस्तीकरण आदेश स्वीकार होने योग्य नहीं है। शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 का लाभ याची संस्था को प्रदान किया जाए।

25. यह स्पष्ट है कि कोविड महामारी के दौरान निर्माण कार्यों पर व्यापक प्रभाव पड़ा था। इसके सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-142एन/08 टीसी दिनांक 20.07.2022 सभी प्राधिकरणों के लिए जारी किया गया था, जिसमें निःशुल्क समय विस्तारीकरण की व्यवस्था की गई थी। प्राधिकरण को इस शासनादेश का लाभ भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान करना चाहिए था।

26. संस्था द्वारा दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 03.10.2013 तक जीरो पीरियड देने की मांग की गई है। वस्तुतः यह तथ्य पत्रावली पर मौजूद नहीं है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 21.10.2011 में इस परियोजना के निर्माण पर प्रभाव पड़ा भी अथवा नहीं। इस तथ्य का परीक्षण प्राधिकरण

की सक्षम समिति द्वारा कर लिया जाए व इस अवधि के जीरो पीरियड के संबंध में उचित आदेश पारित किया जाए। यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि जितनी अवधि का zero period अनुमन्य किया जाए, उतनी अवधि परियोजना को पूर्ण करने के लिए lease deed के अनुसार स्वीकृत अवधि में बगैर किसी time extension charge के जोड़ी जाएगी।

27. विवेचना से यह स्पष्ट है कि इस भूमि पर काफी बड़ी संख्या में third party rights सृजित हो चुके हैं एव 692 यूनिट्स आवंटित भी किये जा चुके हैं। प्राधिकरण की आख्या के अनुसार इस भूमि पर 4 टावर्स निर्मित किये जा चुके हैं तथा अन्य टावर्स का निर्माण विभिन्न चरणों में है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि यदि उसके देयकों का पुर्ननिर्धारण कर दिया जाए तो वह अपनी परियोजना को शीघ्रातिशीघ्र पूर्ण कर लेगा। ऐसी दशा में परियोजना को पूर्ण करने के लिए पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण अति आवश्यक है।

28. उपरोक्तानुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 23.11.2022 निरस्त किया जाता है। प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह बिना restoration charges लिये भूखण्ड को बहाल करे। यह भी निर्देशित किया जाता है कि निरस्तीकरण आदेश के दिनांक 23.11.2022 से लेकर आदेश पारित होने के दिनांक तक दण्ड ब्याज नहीं लिया जाए व निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाए।

29. उपरोक्त विवेचना के अनुसार देयकों का पुर्ननिर्धारण करे एवं देयता के सम्बन्ध में एक माह के अंदर पुनरीक्षणकर्ता संस्था को सूचित करे। परियोजना पर देय धनराशि पर ब्याज एवं अन्य शुल्क की गणना लीज डीड के प्राविधानों के अनुसार की जाएगी। ऐसी पुर्ननिर्धारित देयता का 25 प्रतिशत पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अग्रेतर एक माह में जमा किया जाएगा तथा अवशेष धनराशि की 6 अर्द्धवार्षिक किश्तें निर्धारित कर दी जाएँ।

30. यह भी निर्देशित किया जाता है कि रेरा के प्राविधानों के अंतर्गत escrow account खोला जाए व प्राधिकरण की नीति के अनुसार इसमें प्राप्त धनराशि से प्राधिकरण की देयताओं का भुगतान सुनिश्चित किया जाए। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि जितनी अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण दिया जा रहा है, उतनी अवधि परियोजना को पूर्ण करने के लिए lease deed के अनुसार अनुमन्य अधिकतम अवधि में बगैर किसी समय विस्तारण शुल्क के जोड़ी जाएगी।

31. उपरोक्त विवेचना के अनुसार परियोजना के समय विस्तारण के लिए कोविड का एक वर्ष, निरस्तीकरण आदेश से वर्तमान आदेश पारित होने के दिनांक का लगभग एक वर्ष व मा0 सर्वोच्च न्यायालय में लंबित याचिका के कारण ब्याज दरों में अनिश्चितता के कारण लगभग दो वर्ष 5 माह, कुल 4 वर्ष 5 माह परियोजना पूर्ण करने की अवधि में जोड़ दी जाएगी जिसके अनुसार परियोजना पूर्ण करने की अवधि फरवरी 2026 तक हो जाती है। तदनुसार परियोजना पूर्ण करने के लिए फरवरी 2026 तक का समय प्रदान किया जाता है। उपरोक्त पैरा 26 में वर्णित जीरो पीरियड के प्रार्थना पत्र के निस्तारण के उपरांत इस अवधि का विस्तार किया जा सकेगा। तदनुसार परियोजना पूर्ण करने के लिए उपरोक्तानुसार समय विस्तारण प्रदान किया जाता है।

तदनुसार एतदद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 6699(1)77-4-23/अपील 08/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, पार्श्वनाथ डेवलपर्स लि0, पार्श्वनाथ टावर, निकट शाहदरा मेट्रो स्टेशन, दिल्ली-32।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव