उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–705/77–4–23/116 अपील/23
लखनऊः दिनांक– 21 नवम्बर, 2023

श्री गर्व इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका श्री गर्व इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या C-10, Sector Delta-I के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.01.2023 के विरूद्ध दिनांक 27.09.2023 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 प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.10.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 27.10.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप से श्री आशुतोष कुमार द्विवेदी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री सतीष कुमार कुशवाहा, ग्रेटर नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री बी0बी0 गुप्ता, श्री गर्व गुप्ता एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे भूखण्ड संख्या C-10, Sector Delta-I क्षेत्रफल 4500 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 29.02.2016 को हुआ था। तद्नुसार दिनांक 07.04.2016 को लीजडीड निष्पादित की गई, जिसमें कुल प्रीमियम की धनराशि रू0 27,22,54,500/– थी, जिसके 20 प्रतिशत का भुगतान तत्समय करना था एवं अवशेष धनराशि का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था। दिनांक 07.04.2016 को ही इस भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण द्वारा याची संस्था को दे दिया गया। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा building plan दिनांक 15.12.2016 को अनुमोदित किया गया एवं याची संस्था द्वारा तदोपरान्त अन्य क्लीयरेंसेस प्राप्त करते हुए पर्यावरणीय अनुमति भी दिनांक 16.04.2018 को प्राप्त कर ली गई।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 22.09.2023 तक प्रीमियम के सापेक्ष कुल रू0 8,67,65,255/– का भुगतान

तथा लीज रेंट के सापेक्ष रू0 27,22,545/– का भुगतान किया जा चुका है। इस भूखण्ड पर लगभग 55 प्रतिशत निर्माण भी पूरे किये जा चुके हैं।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने कार्यालय आदेश दिनांक 14.12.2018 के द्वारा reschedulement नीति प्रख्यापित की गई, जिसके अंतर्गत आवेदन करने की अंतिम तिथि 31.01.2019 थी। इस नीति के तहत पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 25.01.2019 को आवेदन दिया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा एक पत्र दिनांक 29.01.2019 को जारी कर 8 प्रतिशत धनराशि की मांग की गई। यह 8 प्रतिशत धनराशि रू0 1,18,39,355/– होती थी, जिसे याची संस्था द्वारा दिनांक 31.01.2019 को जमा करा दिया गया। तदोपरान्त प्राधिकरण की ओर से अन्य कोई पत्र जारी नहीं किया गया एवं दिनांक 14.10.2019 को इस आशय का कारण बताओ नोटिस जारी किया गया कि क्यों न संस्था के विरूद्ध RC जारी करने की कार्यवाही शुरू की जाए। इसी क्रम में संस्था पर दिनांक 16.11.2019 को recovery citation भी जारी किया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि RC जारी होने पर उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 38764/2019 दायर की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 05.12.2019 द्वारा याची संस्था के reschedulement के प्रार्थना पत्र दिनांक 25.01.2019 पर एक माह के अंदर निर्णय लेने हेतु निर्देशित किया गया। मा0 उच्च न्यायालय के इस आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 24.01.2020 द्वारा याची संस्था का प्रार्थना पत्र यह कहते हुए निरस्त कर दिया गया कि चूंकि उसके द्वारा प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.03.2019 के क्रम में धनराशि नहीं जमा की गई है, अतः उसके पुर्ननिर्धारण प्रार्थना पत्र को आदेश दिनांक 06.08.2019 के द्वारा निरस्त कर दिया गया है। याची संस्था द्वारा पुनः इस आदेश के विरूद्ध मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 6979/2020 दायर की गई है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि आदेश दिनांक 24.01.2020 इसलिए गलत है क्योंकि प्राधिकरण द्वारा नोटिस दिनांक 13.03.2019 एवं आदेश दिनांक 06.08.2019 कभी भी याची संस्था को दिये ही नहीं गये हैं। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा जब इस संबंध में जानकारी की गई तो यह पता चला कि पत्र दिनांक 13.03.2019 फ्लैट संख्या– 215बी के पते पर भेज दिया गया था, जबकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था का पता फ्लैट संख्या– 251बी था। इसी प्रकार आदेश दिनांक 06.08.2019 भी गलत पते पर भेज दिया गया था। इस कारणवश याची संस्था को पता नहीं चला पाया था कि प्राधिकरण की reschedulement नीति के अंतर्गत उसे कितनी धनराशि जमा करनी है।

इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर उसके reschedulement का प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिट याचिका संख्या 6979/2020 लम्बित रहने के दौरान मा0 सर्वोच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 940/2017 दायर की गई थी, जिसमें मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 10.06.2020, दिनांक 10.07.2020, दिनांक 19.08.2020, दिनांक 25.08.2020 एवं दिनांक 21.09.2020 द्वारा ब्याज दरों को संशोधन करने के आदेश जारी किये गये थे। मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में याची संस्था द्वारा अपने अनुरोध पत्र दिनांक 27.07.2020 एवं दिनांक 12.10.2020 को दिया गया, किन्तु इस पर कोई निर्णय न होने पर उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 22223/2020 दायर की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 05.02.2021 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के उपरोक्त आवेदनों को निस्तारित करने के आदेश दिये गये। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 27.07.2021 द्वारा याची संस्था के प्रत्यावेदनों को निरस्त कर दिया गया है। इस आदेश के विरूद्ध याची संस्था द्वारा पुनः मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 21403/2021 दायर की गई, जो अभी भी विचाराधीन न्यायालय है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि क्योंकि उसके द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में वैकल्पिक रेमेडी की याचना की जा रही थी, अतः उसके द्वारा अपने रिट याचिका संख्या 6979/2020 मा0 उच्च न्यायालय से withdraw की गई, किन्तु अपना अधिकार इस आशय का सुरक्षित रखा गया कि यदि मा0 न्यायालय के आदेश के उपरान्त भी कोई अन्यथा स्थिति उत्पन्न होती है, तो इस रिट याचिका को पुनः दायर किया जा सकेगा।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में संस्था एवं प्राधिकरण के मध्य एक escrow agreement दिनांक 27.12.2021 को निष्पादित हुआ है, जिसके अनुसार escrow account में कुल प्राप्त धनराशि के 20 प्रतिशत का उपयोग प्राधिकरण की देयताओं का भुगतान के लिए किया जाना है। escrow agreement प्रभावी होने के पश्चात इसका अनुपालन सुनिश्चित किया जा रहा है एवं कुल प्राप्त धनराशि का 20 प्रतिशत रू0 2,28,76,000/– प्राधिकरण को हस्तांतरित भी किये जा चुके हैं।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि escrow agreement होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा एक डिफाल्टर नोटिस दिनांक 09.11.2022 को जारी किया किया, जिसमें यह अभिलिखित किया गया है कि

चूंकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था का representation दिनांक 27.07.2021 निरस्त किया जा चुका है, अतः प्रीमियम के सापेक्ष अतिदेय धनराशि रू0 35,93,35,631/– का भुगतान 15 दिन के अंदर कर दिया जाए। इस कारण बताओ नोटिस का जवाब संस्था द्वारा दिनांक 15.11.2022 को दिया गया, जिसमें यह कहा गया कि उसके द्वारा प्रस्तुत reschedulement नीति के अंतर्गत प्रार्थना पत्र का निस्तारण समय से नहीं हो पाया है एवं तदोपरान्त कोविड महामारी की स्थिति उत्पन्न होने के कारण गम्भीर आर्थिक संकट संस्था के समक्ष खड़ा हो गया है। इस प्रत्यावेदन के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.01.2023 के द्वारा प्रार्थी के पक्ष में हुआ आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस निरस्तीकरण आदेश के विरूद्ध संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 3668/2023 दायर की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 20.02.2023 को निम्नवत आदेश पारित किये गये।

> "(i) The petitioner is at liberty to file a revision before the State Government by invoking the provisions of Section 41(3) of the U.P. Urban Planning & Development Act, 1973 read with Section 12 of the U.P. Industrial Area Development Act, 1976 along with the copy of this order within a period of two weeks from today.
>
> (ii) The petitioner shall also, simultaneously, deposit a sum of Rs. 10 Crores in the office of the Chief Executive Officer, Greater Noida Industrial Development Authority, Gautam Budh Nagar within the aforesaid period, i.e. two weeks from today.
>
> (iii) On the said deposit being made by the petitioner, no third party right shall be created till the filing of the revision before the State Government.
>
> (iv) In the revision filed before the State Government, it would be open for the petitioner to seek interim protection.
>
> (v) In case of default on the part of the petitioner to make the above deposits or file revision before the State Government, within the time given above, the interim protection granted here in above shall stand automatically vacated."

11. मा0 उच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्देशों के क्रम में वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उपरोक्त से यह स्पष्ट हो रहा है कि संस्था द्वारा प्राधिकरण की reschedulement policy के तहत आवेदन किया गया था एवं प्रथम बार में मांगी गयी धनराशि जमा भी

करा दी गयी थी। तदोपरान्त प्राधिकरण की गलती से जारी किया गया नोटिस दिनांक 13.03.2019 गलत पते पर जाने के कारण संस्था को इसकी जानकारी ही नहीं हो पाई थी। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा reschedulement का प्रार्थना पत्र निरस्त करने का आदेश दिनांक 06.08.2019 गलत तथ्यों पर था। चूंकि यह आदेश ही गलत तथ्यों पर था, अतः तदोपरान्त मा0 उच्च न्यायालय के निर्देशों के क्रम में जो आदेश प्राधिकरण द्वारा दिनांक 24.01.2020 को जारी किया गया है, वह भी गलत ही है। इस प्रकार जो RC दिनांक 18.11.2019 को जारी की गई है वह भी गलत साबित होता है एवं तद्नुसार जो demand citation दिनांक 26.11.2021 को जारी किया गया है वह भी गलत ही है।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि एक escrow agreement संस्था एवं प्राधिकरण के मध्य दिनांक 27.12.2021 को निष्पादित किया जा चुका है, अतः अब वर्तमान में समस्त कार्यवाहियाँ escrow agreement को ध्यान में रखते हुए की जानी चाहिए। अतः, प्राधिकरण द्वारा जो डिफाल्टर नोटिस दिनांक 09.11.2022 जारी किया गया था वह भी गलत है। इसी प्रकार निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.01.2023 भी गलत ही है।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अभी तक कुल रू0 37.29 करोड़ इस परियोजना पर व्यय किया जा चुका है एवं 140 से अधिक third party rights इस परियोजना पर सृजित हो चुके हैं।

15. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया कि उसे लीज डीड के दिनांक 07.04.2016 से मैप स्वीकृत होने के दिनांक 16.04.2018 तक जीरो पीरियड दिया जाए। चूंकि जिला मजिस्ट्रेट द्वारा जारी किये गये RC दिनांक 26.11.2019 से कार्य रोके गये थे, अतः उसे दिनांक 26.11.2019 के पश्चात जीरो पीरियड दिया जाए। इसी प्रकार कोविड 19 महामारी के अंतर्गत दिनांक 25.03.2020 से दिनांक 15.06.2021 तक कार्य रूका रहा था, अतः दिनांक 26.11.2019 से दिनांक 15.06.2021 तक का जीरो पीरियड प्रदान किया जाए। उपरोक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने देयकों को पुर्ननिर्धारित करने की याचना की गई है।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मे0 श्रीगर्व इंफ्राटेक प्रा0लि0 के पक्ष में वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या– सी–10, सेक्टर डेल्टा–01, क्षेत्रफल 4500 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 29.02.2016 को हुआ। कम्पनी के पक्ष में भूखण्ड की लीज डीड का निष्पादन दिनांक 07.04.2016 को कराया गया। आवंटन/लीज डीड की शर्तों के अनुसार आवंटी द्वारा देय किश्तों का भुगतान निर्धारित तिथ्यिों पर नहीं किया गया।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याची कम्पनी द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.01.2019 के द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेयता की धनराशि को रि–शिड्यूलमेंट किए जाने हेतु प्राधिकरण में आवेदन किया गया था।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.03.2019 के द्वारा अतिदेय धनराशि की 7 प्रतिशत धनराशि रू0 1,00,61,215,/– (दिनांक 17.03.2019 तक आगणित) को 30 दिन के अंदर जमा कराये जाने हेतु कम्पनी को प्रेषित पत्र में कम्पनी के पंजीकृत पते– फ्लैट संख्या–251बी, प्रथम तल, एल.आई.जी. फ्लैट्स पाकेट–12, जसोला, दिल्ली–110025 के स्थान पर फ्लैट संख्या–215बी गलत अंकित हो गया था।

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कम्पनी ने अपने पत्र दिनांक 25.04.2019 में अवगत कराया गया कि रियल स्टेट में आर्थिक मंदी के दृष्टिगत उनको अतिदेय धनराशि की 7 प्रतिशत धनराशि जमा कराने हेतु 60 दिन का समय प्रदान कर दिया जाये।

20. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके पत्र दिनांक 13.05.2019 के द्वारा कम्पनी को वांछित धनराशि जमा कराने हेतु दिनांक 12.05.2019 तक का समय प्रदान कर दिया गया। परन्तु यह पत्र भी पूर्ववत् ही गलत पते पर प्रेषित हुआ।

21. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनः कम्पनी ने अपने पत्र दिनांक 28.05.2019 के द्वारा धनराशि जमा कराने हेतु दिनांक 12.06.2019 तक का समय दिये जाने का अनुरोध किया गया। जिसके क्रम में पत्रावली के नोट शीट पृ0सं0–19 पर विभाग द्वारा दिनांक 30.05.2019 को प्रस्तुत प्रस्ताव पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा कम्पनी को दिनांक 12.06.2019 तक का समय दिये जाने का अनुमोदन दिनांक 31.05.2019 को प्रदान कर दिया गया था एवं अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (डी) द्वारा दिनांक 03.06.2019 को पत्रावली विशेष कार्याधिकारी (वाणिज्यिक) को मार्क कर दी गयी थी, परन्तु एफटीएस के माध्यम से प्रश्नगत पत्रावली वाणिज्यिक विभाग को दिनांक 28.06.2019 को प्रेषित की हुई एवं दिनांक 03.07.2019 को वाणिज्यिक विभाग में प्राप्त हुई। जिसके कारण समय विस्तारण का पत्र जारी नहीं हुआ।

22. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उक्त के फलस्वरूप पुनः पत्रावली प्रस्तुत हुई एवं यह निर्णय हुआ कि कम्पनी को पूर्व में ही निर्धारित समय से ज्यादा समय मिल चुका है, उनके द्वारा दिनांक 12.06.2019 एवं पत्रावली प्रस्तुत करने की तिथि 09.07.2019 तक कोई धनराशि जमा नहीं कराई गई है, अतः समय विस्तारण की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। अतः

प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.08.2019 के द्वारा कम्पनी का रि–शिड्यूलमेंट के आवेदन दिनांक 31.01.2019 को निरस्त कर दिया गया।

23. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा रि–शिड्यूलमेंट के आवेदन दिनांक 31.01.2019 को निरस्त किये जाने के उपरान्त याची कम्पनी को निरस्तीकरण पूर्व नोटिस दिनांक 09.09.2019 तथा कारण बताओ नोटिस दिनांक 14.10.2019 जारी किया गया, परन्तु याची कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की देयता का भुगतान प्राधिकरण के पक्ष में नहीं किया गया। तत्पश्चात अतिदेयता की वसूली हेतु प्राधिकरण के पत्र संख्या–ग्रेनो/वाणिज्यिक/2020/3168, दिनांक 18.11.2019 के द्वारा प्रीमियम के सापेक्ष अतिदेय धनराशि रू0 17,16,48,393/– एवं वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष रू0 1,02,47,632/– की वसूली हेतु वसूली प्रमाण–पत्र (आर.सी.) जारी की गई। जिसके विरूद्ध कम्पनी द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या–38764/2019 श्रीगर्व इंफ्राटेक प्रा0 लि0 बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य योजित की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 05.12.2019 को निम्नलिखित आदेश पारित किया गया।

> "The writ petition is disposed of with the direction to the Development Authority-respondent no. 2 to consider the application of the petitioner dated 25.01.2019 for re-schedulement and pass appropriate order in accordance with law, as far as possible within a period of one month from the date a certified copy of this order is presented before the authority concerned. For a period of one month recovery pursuant to the order dated 18.11.2019 (Annexure-12 to the writ petition) shall be kept in abeyance. "

मा0 उच्च न्यायालय के उपरान्त आदेश के क्रम में जिलाधिकारी, गौतमबुद्ध नगर द्वारा पत्र दिनांक 15.01.2020 के माध्यम से कम्पनी के विरूद्ध जारी आर.सी. दिनांक 18.11.2019 को प्राधिकरण को बिना वसूली के वापस कर दिया गया।

24. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा कम्पनी के रि–शिड्यूलमेंट आवेदन पत्र दिनांक 25.01.2019 पर स्वतः स्पष्ट आदेश संख्या ग्रेनो/वाणिज्यिक/2020/3341 दिनांक 24.01.2020 निर्गत किया गया जिसके अंतर्गत कम्पनी के रि–शिड्यूलमेंट प्रत्योवदन दिनांक 25.01.2019 को कम्पनी द्वारा रि–शिड्यूलमेंट हेतु देय धनराशि निर्धारित अवधि में प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराए जाने के कारण निस्तारित करते हुए खारिज कर दिया गया।

25. याची कम्पनी के द्वारा पुनः प्राधिकरण के विरूद्ध मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या–22223/2020 मैसर्स श्रीगर्व इंफ्राटेक

प्रा0लि0 बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य योजित कर दी गयी। जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा निम्नानुसार आदेश दिनांक 05.02.2021 पारित किये गयेः–

"This writ petition is disposed of with the direction that in the event petitioner deposits Rs. 1 Core within three weeks from today along with a copy of this order, respondent no. 2 shall consider and decide the pending application/ reminder dated 27.07.2020 and 12.10.2020, or a fresh application as the case may be, by a reasoned speaking order, as expeditiously as possible, preferably, within six weeks thereafter.

For a period of eight weeks or till the decision of the petitioner's application, whichever is earlier, no coercive action shall be taken against the petitioner."

26. याची कम्पनी के द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.02.2021 के साथ मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.02.2021 की प्रति संलग्न करते हुए कम्पनी के प्रत्यावेदन दिनांक 27.07.2020 एवं 12.10.2020 में किये गये अनुरोध के अनुसार भूखण्ड की किश्तों पर ब्याज की पुनः गणना व रि–शिडयूलमेंट कर संशोधित पत्र निर्गत करने का अनुरोध किया गया तथा मा0 न्यायालय के आदेश के अनुपालन में भूखण्ड के प्रीमियम की किश्त के मद में रू0 1,00,00,000/– (एक करोड़) की धनराशि दिनांक 23.02.2021 को जमा कराकर बैंक चालान की प्रति भी पत्र के साथ संलग्न कर प्रस्तुत की गई। याची के द्वारा अपने प्रत्यावेदन दिनांक 27.07.2020, 12.10.2020, 23.02.2021 के अन्तर्गत मुख्य रूप से माननीय उच्चतम न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 940/2017 श्री विक्रम चटर्जी बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 10.06.2020 एवं दिनांक 10.07.2020 के अनुसार कम्पनी को आवंटित भूखण्ड पर 8.5 प्रतिशत ब्याज दर के अनुसार बकाया देयता की गणना का पुनर्निधारण करने का अनुरोध किया गया।

27. तत्क्रम में याची कम्पनी के प्रत्यावेदन में उल्लिखित तथ्यों एवं कम्पनी के प्रतिनिधि द्वारा व्यक्तिगत सुनवाई के दौरान प्रस्तुत तथ्यों के अनुरूप सम्पूर्ण प्रकरण का विश्लेषण करने के उपरान्त यह निष्कर्ष निकला कि रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के अदेश दिनांक 10.07.2020 के आलोक में प्राधिकरण की 120वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.2020 के मद संख्या–120/5 में हुए निर्णय के अनुसार यह आदेश वाणिज्यिक परियोजनाओं में यह सुविधा स्पोर्ट सिटी से संबंधित प्रोजेक्ट्स, जिसमें हाउसिंग कम्पोनेंट है, पर ही लागू होगी। प्रश्नगत आवंटन पूर्णतः वाणिज्यिक श्रेणी का आवंटन है तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश कम्पनी के प्रकरण में लागू नहीं होता है।

28. तदोपरान्त सक्षम अधिकारी के अनुमोदन उपरान्त रिट याचिका संख्या–22223/2020 मै0 श्रीगर्व इंफ्राटेक प्रा0लि0 बनाम उ0प्र0 राज्य एवं अन्य में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.02.2021 के आलोक में आपके द्वारा प्राधिकरण में प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 27.07.2020, 12.10.2020 एवं 23.02.2021 को प्राधिकरण के आदेश संख्या– GNIDA/COM/ 2021/235 DT. 27 JULY, 2021 के माध्यम से खारिज कर दिया गया है, जिसकी प्रति आपकी कम्पनी को पत्र संख्या–ग्रेनो/वाणिज्यिक/2021/236, दिनांक 27.07.2021 के माध्यम से प्रेषित की गयी।

29. उपरोक्त कार्यवाही के उपरान्त याची कम्पनी को वाणिज्यिक विभाग के नोटिस संख्या– ग्रेनो/वाणिज्यिक/2021/590, दिनांक 20.09.2021 के माध्यम से प्राधिकरण की बकाया देयता रू0 31,80,86,550/– का भुगतान पत्र जारी होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर कराने हेतु सूचित किया गया। परन्तु याची कम्पनी के द्वारा देयता का भुगतान सुनिश्चित नही किया गया है। प्रीमियम की अतिदेय धनराशि रू0 38,21,70,521/– एवं वार्षिक लीजरेंट के सापेक्ष अतिदेय धनराशि रू0 2,48,63,120/– का भुगतान न किये जाने एवं निर्धारित अवधि में परियोजना को क्रियान्वित न करने के कारण प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.01.2023 जारी किया गया।

30. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि–

क– देयकों की स्थिति– प्राधिकरण निम्नलिखित देयताओं भुगतान नहीं किया गया है:–

S.No.	Category of dues	Amount (Rs.)
1.	प्रीमियम की किश्तों के मद में दिनांक 31.10.2023 आगणित तक	42,30,62,156.00
2.	वार्षिक लीजरेंट के मद में दिनांक 31.10.2023 आगणित	3,03,98,746.00
3.	निर्माण/कार्यपूति हेतु समय विस्तरण शुल्क दिनांक 31.12.2023 तक	7,35,08,715.00
	कुल देयता रू0	52,69,69,617.00
+	रिस्टोरेशन की स्थिति में देय रि–स्टोरेशन चार्जेज	प्रचलित आवंटन दर का 10 प्रतिशत

ख– भुगतान की स्थिति–

भूखण्ड के प्रीमियम के मद में रू0 10,02,39,255.00 तथा वार्षिक लीजरेंट के मद में रू0 27,22,545.00 जमा है।

ग– भूखण्ड की वर्तमान स्थिति– भूखण्ड पर पूरा स्ट्रक्चर निर्मित है।

31. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का सम्यक परीक्षण किया गया। यह भूखण्ड वाणिज्यिक श्रेणी का है, जिसका आवंटन प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2016 में किया गया है। भूखण्ड का प्रीमियम के सापेक्ष 20 प्रतिशत की धनराशि का भुगतान तत्समय कर दिया गया था। प्राधिकरण द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि वर्तमान में इस भूखण्ड पर स्ट्रक्चर खड़ा हुआ है, जिसके सम्बन्ध में याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लगभग 55 प्रतिशत कार्य पूरा हो चुका है।

32. इस भूखण्ड के सम्बन्ध में पर्यावरणीय अनापत्ति दिनांक 16.04.2018 को प्राप्त हुई है, जिसके बाद ही निर्माण कार्य शुरू किये जा सके थे। यह निर्विवादित तथ्य है कि प्राधिकरण की reschedulement नीति दिनांक 14.12.2018 के अंतर्गत याची संस्था द्वारा आवेदन ससमय कर दिया गया था एवं प्राधिकरण द्वारा दिये गये डिमाण्ड के क्रम में धनराशि रू0 1,18,39,355/– का भुगतान भी कर दिया गया था।

33. प्राधिकरण द्वारा अपने प्रतिउत्तर में यह स्वीकार किया गया है कि तदोपरान्त उसके द्वारा जो पत्र दिनांक 13.03.2019 जारी किया गया, वह गलत पते पर चला गया है। इससे यह स्पष्ट होता है कि याची संस्था को अग्रेतर धनराशि जमा कराने का कोई नोटिस सही रीति से दिया ही नहीं गया है, जिसके कारण संस्था द्वारा अग्रेतर कोई धनराशि जमा नहीं कराई गई है। प्राधिकरण की इस चूक के कारण ही प्राधिकरण द्वारा याची संस्था के reschedulement के प्रत्यावेदन को बिना उसका पक्ष जाने ही दिनांक 06.08.2019 को निरस्त कर दिया गया है। इस प्रकार यह सिद्ध होता है कि चूंकि याची संस्था को विधिक रीति से कोई नोटिस जारी ही नहीं हुआ है, अतः प्राधिकरण द्वारा reschedulement का प्रार्थना पत्र निरस्त करने का आदेश दिनांक 06.08.2019 principles of natural justice के खिलाफ है।

34. उपरोक्त तथ्यों की विवेचना प्राधिकरण द्वारा पारित अपने आदेश दिनांक 24.01.2020 में भी नहीं किया गया एवं यह देखे बिना कि कम्पनी को नोटिस प्राप्त हुआ भी है अथवा नहीं, कम्पनी का प्रत्यावेदन जो मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में किया गया था, को निरस्त कर दिया गया।

35. यह स्पष्ट है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 05.02.2021 के क्रम में याची संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन को प्राधिकरण के आदेश दिनांक 27.07.2021 द्वारा खारिज कर दिया गया है, किन्तु इसका प्रभाव वर्तमान प्रकरण पर नहीं है, क्योंकि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा जो आदेश दिनांक 10.06.2020 एवं दिनांक 10.07.2020 को ब्याज दरों के संदर्भ में किया गया था, वे आदेश कालान्तर में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा वापस ले लिये गये हैं।

36. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि याची संस्था पर अतिदेय की स्थिति इसलिए उत्पन्न हो रही है, क्योंकि उसके देयकों के पुर्ननिर्धारण के प्रार्थना पत्र को सही ढंग से निस्तारित नहीं किया गया है। जहाँ तक याची संस्था का यह कहना कि escrow account होने पर escrow के माध्यम से धनराशि प्राप्त होने के कारण अतिदेय धनराशि होने पर भूखण्ड का निरस्तीकरण किया जाना उचित नहीं है, इस संबंध में escrow account से प्राप्त धनराशि को वास्तव में additionality के रूप में ही देखा जाना चाहिए। वास्तव में लीज डीड के अनुसार देय धनराशि ही दोनो पक्षों पर बाध्य होती है एवं तद्नुसार ही अतिदेय धनराशि का निर्धारण किया जाता है। जहाँ तक escrow account का प्रश्न है, यह केवल दोनो पक्षों की सुविधा के लिए ही होता है। escrow account के प्राविधान lease agreement के प्राविधानों को supercede नहीं करते हैं।

37. याची संस्था द्वारा यह मांग की गई है कि उसे लीज डीड के दिनांक 07.04.2016 से पर्यावरणीय अनुमति के दिनांक 16.04.2018 तक का जीरो पीरियड दिया जाए। याची संस्था की यह मांग जीरो पीरियड दिये जाने की नीति में शामिल नहीं है, क्योंकि यह एक force majeure clause नहीं है। जीरो पीरियड तभी दिया जाता है जब ऐसे तथ्य विद्यमान हों जिन पर प्राधिकरण एवं संस्था दोनो का कोई control न हो और जिनके कारण मौके पर निर्माण कार्य असम्भव हो। याची संस्था को चाहिए था कि वह प्रयास करके सम्बन्धित अनुमति शीघ्रातिशीघ्र प्राप्त कर ले, जो कि उसके द्वारा नहीं किया गया है। अतः, याची संस्था द्वारा जीरो पीरियड की यह मांग, जो नीति के अनुकूल नहीं है, खारिज की जाती है।

38. याची संस्था द्वारा यह कहा गया है कि जिला मजिस्ट्रेट द्वारा जारी किया गया recovery citation दिनांक 26.11.2019 से कार्य बन्द हो गया एवं तदोपरान्त कोविड की स्थितियाँ उत्पन्न हो गईं, जिसके अनुसार उसे दिनांक 26.11.2019 से दिनांक 15.06.2021 तक का जीरो पीरियड अनुमन्य किया जाए। जिला मजिस्ट्रेट द्वारा जो citation जारी किया गया है, वह केवल RC में अंकित धनराशि की वसूली के लिए है। इस citation के द्वारा किसी भी सम्पत्ति इत्यादि को attach नहीं किया गया है एवं न ही किसी निर्माण कार्य पर रोक लगाई गई है। अतः मात्र citation जारी करने से यह सिद्ध नहीं होता कि निर्माण कार्य बाधित हुए हैं। वस्तुतः याची संस्था द्वारा RC जारी होने के उपरान्त भी निर्माण कार्य जारी रखे जा सकते थे। जहाँ तक कोविड काल का प्रश्न है तो इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा सभी आवंटियों को शासनादेश दिनांक 20.07.2022 के अनुपालन में कोविड काल हेतु एक वर्ष का निःशुल्क

समय विस्तारण निर्माण कार्य हेतु प्रदान किया जा रहा है। अतः याची संस्था द्वारा शून्य काल की यह मांग उचित नहीं है, खारिज की जाती है।

39. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा प्राधिकरण की reschedulement नीति दिनांक 14.12.2018 के अंतर्गत दिए गए प्रार्थना पत्र का निस्तारण सम्यक रूप से न हो पाने के कारण धनराशि का reschedulement नहीं पाया था, जिसके लिए याची संस्था का कोई दोष नहीं है। इसी कारणवश याची संस्था पर अतिदेय धनराशि का सृजन हो रहा है, जिसके होते हुए निरस्तीकरण आदेश जारी किया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि निरस्तीकरण आदेश का आधार ही गलत है। तद्नुसार निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.01.2023 बिना किसी restoration charges के खारिज किया जाता है।

40. प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि निरस्तीकरण आदेश के दिनांक से आदेश पारित होने के दिनांक तक का कोई दण्ड ब्याज एवं समय विस्तारण शुल्क आवंटी से न लिया जाए। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि चूंकि प्राधिकरण की दिनांक 14.12.2018 की reschedulement policy के अंतर्गत प्रार्थना पत्र पर सम्यक निस्तारण नहीं हो पाया था, अतः अब याची के देयकों को पुनः निर्धारित करना उचित होगा। याची संस्था को वर्तमान देयकों का 20 प्रतिशत एक माह में जमा करना होगा तथा अवशेष धनराशि की 4 अर्द्धवार्षिक किश्तें निर्धारित कर दी जाएं। यहाँ यह तथ्य भी समीचीन है कि इस भूखण्ड पर लगभग 140 से अधिक third party rights भी सृजित हो चुके हैं।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–7051(1)/77–4–23/116 अपील/23 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, श्री गर्व इन्फाटेक प्रा0 लि0, फ्लैट नं0–251बी, प्रथम तल, एलआईजी फ्लैट्स पाकेट–12, जसोला, नई दिल्ली–110025।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव