

उत्तर प्रदेश शासन,  
औद्योगिक विकास अनुभाग-4  
संख्या- 4318 /77-4-23-82आर/19  
लखनऊ : दिनांक 24 जुलाई, 2023

ग्रेटवैल्यू प्रोजेक्ट्स इण्डिया लि०

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका ग्रेटवैल्यू प्रोजेक्ट्स इण्डिया लि० द्वारा नौएडा में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी०एच०-2, सेक्टर-107 क्षेत्रफल 81213.25 वर्गमीटर के सम्बन्ध में उ०प्र० अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत योजित की गयी है।

2. प्रकरण में पुनरीक्षण याचिका में तथा सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता की ओर से निम्नवत् अभिकथन प्रस्तुत किए गए:-

- पहला आवंटन दिनांक 16.03.2010 को 72957.60 वर्ग मीटर भूमि का किया गया था। उक्त आवंटन को आदेश दिनांक 12.07.2010 द्वारा मोडीफाई किया गया है। यह आवंटन रू० 20651 प्रति वर्ग मीटर की दर से किया गया है। दूसरा आवंटन दिनांक 25.02.2014 को 8255.65 वर्ग मीटर का किया गया है। यह आवंटन रू० 50910 प्रति वर्ग मीटर की दर से किया गया है।
- आवंटी द्वारा पूरे भूखण्ड जिसका रकबा 81213.25 वर्ग मीटर था इसके लिए आवेदन किया गया था तथा बिड डाली गयी थी। जबकि प्राधिकरण ने पूरे भूखण्ड को दो बार में उपलब्ध कराया। प्रार्थी के कथनानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का उपलब्ध होना पूरे प्लॉट पर सही तरीके से प्लानिंग के लिए आवश्यक था। भूखण्ड का दूसरा भाग 8255.65 वर्ग मीटर का कब्जा एलॉटमेंट की तिथि से लगभग 05 वर्ष 06 माह बाद दिया गया है।
- नौएडा द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड के अधिग्रहण को मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में चुनौती दी गयी थी। यह वाद कालान्तर में मा० उच्चतम न्यायालय भी पहुंचा। मा० उच्च न्यायालय में गजराज सिंह बनाम उ०प्र० सरकार व अन्य (रिट सं०-37449/2011) में प्रश्नगत भूखण्ड भी शामिल था। प्रकरण मा० उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 21.10.2011 द्वारा निर्णीत किया गया। उपरोक्त के अतिरिक्त प्रार्थी को आवंटित भूखण्डों से सम्बन्धित 02 और रिट जिनका विवरण निम्नवत् है मा० उच्च न्यायालय में दायर किया गया :-  
a- रिट सं०- 19282/2012- महिला सिद्ध निर्माण योजना बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य।  
b- रिट सं०- 19284/2012- महर्षि वेद विज्ञान विद्या पीठ बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य।
- उक्त वादों में खसरा सं० 712, 713, 714, 754, 906, 910, 911 एवं 912 शामिल थे तथा पुनरीक्षणकर्ता को भी रिसपोन्डेन्ट बनाया गया है। उपरोक्त खसरा नम्बरानों में 906, 910, 911, 912 पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित किया गया जबकि उक्त भूखण्ड नौएडा ने अधिग्रहीत ही नहीं किया था। मा० उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 19.04.2012 द्वारा स्टेटस को बनाये रखने का आदेश दिया था। मा० उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 19.04.2012 को मोडीफाईड किया और प्रार्थी को स्वयं के व्यय पर निर्माण करने की अनुमति दी। अतः मा० उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में दिनांक 19.04.2012 से 30.07.2012 तक कार्य बन्द रहा। उपरोक्त वादों के

अतिरिक्त स्पेशल लीव पिटीशन 29318/2010 मे0 राजेन्द्र इस्टेट प्रा0 लि0 द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय में दायर की गयी जिसमें सेक्टर-107 नोएडा के अधिग्रहण को चैलेन्ज किया गया। रिट अपील सं0 6353 ऑफ 2013 एवं एस0एल0पी0 सिविल सं0 29318 ऑफ 2010 में मा0 न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 05.08.2013 से नोएडा प्राधिकरण का लैण्ड एक्यूजीशन नोटीफिकेशन दिनांक 11.09.2008 तथा 30.09.2009 को निरस्त कर दिया। कालांतर में मा0 उच्चतम न्यायालय ने नोएडा प्राधिकरण को नियमों का पालन करते हुए भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही करने की अनुमति दे दी। उक्त वाद में भूमि 2013 से 2016 तक प्रभावित रही।

- इस विषय में नोएडा प्राधिकरण द्वारा डेवलपर्स को 2013 से 2016 के मध्य जीरो पीरियड की सुविधा उपलब्ध करायी गयी। उपरोक्त के अतिरिक्त नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल से भी ओखला बर्ड सेन्चुरी की परिधि के अन्तर्गत निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी थी।
- उपरोक्त वर्णित वादों एवं विवादों के समय भी नोएडा प्राधिकरण द्वारा इन्सटालमेन्ट, इन्ट्रेस्ट एवं लीज रेन्ट आदि का भुगतान कराया जाता रहा।
- आवेदक को प्रश्नगत प्लॉट रू0 192.54 करोड़ की लागत पर आवंटित किया गया था, जिसके सापेक्ष पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अभी तक रू0 142.27 करोड़ की धनराशि प्राधिकरण में जमा करायी जा चुकी है। प्रार्थी द्वारा दिनांक 13.07.2017 को अतिरिक्त एफ0ए0आर0 60910 वर्ग मीटर (0.75) प्रचलित नीतियों के तहत मांग की गयी। उक्त के क्रम में नोएडा प्राधिकरण ने 24.10.2017 को पब्लिक नोटिस निर्गत किया तथा आपत्तियां आमंत्रित की। कतिपय आपत्तियां प्राप्त हुईं जिनका निराकरण अपार्टमेन्ट बायर्स के बैठक में कर किया गया।
- तत्समय तक 1320 अपार्टमेन्ट्स को Occupancy Certificate निर्गत की गयी, जिसके सापेक्ष 1067 एलॉटीज ने अतिरिक्त एफ0ए0आर0 क्व करने के प्रस्ताव पर अपनी सहमति दी। यह लगभग 80 प्रतिशत है जबकि अपार्टमेन्ट एक्ट में 66.67 प्रतिशत की आवश्यकता होती है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा बिल्डिंग परमिट तथा मलबा चार्ज अतिरिक्त एफ0ए0आर0 के लिए 12.09.2018 को प्राधिकरण में जमा कराया जा चुका है। अतिरिक्त परचेजेबल एफ0ए0आर0 का प्रकरण प्राधिकरण की मार्च 2019 की बोर्ड बैठक में भी रखा गया था, जिसमें यह निर्णय लिया गया था कि दिनांक 01.03.2019 के पूर्व प्राप्त एफ0ए0आर0 के आवेदन पत्रों को 0.40 के फैक्टर से आगणित किया जाएगा और 01.03.2019 के बाद प्राप्त आवेदनों को 0.60 के फैक्टर पर आगणित किया जायेगा। परन्तु प्राधिकरण ने कालान्तर में सभी अतिरिक्त परचेजेबल एफ0ए0आर0 को 0.60 के फैक्टर से आगणित करने के निर्देश दिये। प्रार्थी ने यह भी अवगत कराया कि उनके द्वारा दिनांक 07.04.2023 को उपरोक्त समस्त बातों का जिर्क करते हुए एक प्रत्यावेदन औद्योगिक विकास मंत्री, उ0प्र0 शासन को दिया, जिसकी एक प्रति नोएडा प्राधिकरण में भेजी गयी, जिसमें यह बताया गया कि प्रोजेक्ट रू0 124 करोड़ के नुकसान में चल रहा है और यह नुकसान टाईम ओवर रन, कास्ट ओवर रन और कामों में रोक की वजह है। एडीशनल एफ0ए0आर0 सम्बन्धी पूर्व पॉलिसी के अन्तर्गत आवेदक द्वारा 0.75 की एफ0ए0आर0 के लिए रू0 58 करोड़ की धनराशि जमा करने की आवश्यकता थी जो कि नयी पॉलिसी में यह 130 करोड़ हो गयी है। अतः प्रार्थी को पुरानी पॉलिसी का लाभ दिया जाना चाहिए, क्योंकि पुरानी पॉलिसी के समय प्रार्थी द्वारा आवेदन किया जा चुका है। उ0प्र0 शासन द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा बिक्रम चटर्जी के केस में पारित आदेश के



क्रम में निर्गत शासनादेश दिनांक 23.07.2019 में यह निर्देश दिये हैं कि गुप हाउसिंग प्रोजेक्ट में यदि 30 प्रतिशत से अधिक भूखण्ड प्रभावित हैं तो 100 प्रतिशत भूखण्ड पर जीरो पीरियड दिया जायेगा। प्रार्थी का भूखण्ड 30 प्रतिशत से अधिक प्रभावित हो रहा है।

- प्रार्थी को आवंटित कुल 81213 वर्ग मीटर भूखण्ड (20 एकड़) में 29656 वर्ग मी० भूमि सही तरीके से प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत नहीं की गयी थी।
- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण से ड्यूज रिशेड्यूलमेन्ट का अनुरोध किया जा रहा है, जिसके सापेक्ष प्राधिकरण ने टाईम एक्सटेन्शन चार्जज जमा कराने का निर्देश दिया। प्रार्थी द्वारा रिशेड्यूलमेन्ट के लिए रू० 8.94 करोड़ की धनराशि जमा की गयी। परन्तु प्रार्थी को रिशेड्यूलमेन्ट अभी तक नहीं दिया गया है। यदि जीरो पीरियड का लाभ प्रार्थी द्वारा मांगी गयी अवधि का उपलब्ध
- कराया जाता है और लीज डीड में दिये गये समय को जीरो पीरियड से जोड़ा जाए तो टाईम एक्सटेन्शन चार्जज की आवश्यकता नहीं पड़ती, क्योंकि प्रार्थी को प्रोजेक्ट कमप्लीट करने के लिए 07 वर्ष का समय दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी के रिशेड्यूलमेन्ट का आवेदन निरस्त किए जाने के सापेक्ष पुनः एक वाद मा० उच्च न्यायालय में दायर किया गया। मा० उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में प्रार्थी द्वारा प्रत्यावेदन दिया गया जिसे प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 30.08.2022 द्वारा पुनः निरस्त कर दिया। आवेदक ने दिनांक 16.01.2023 को प्राधिकरण को यह अवगत कराया कि नयी रिशेड्यूलमेन्ट पॉलिसी के अन्तर्गत प्रार्थी द्वारा रू० 25 करोड़ की धनराशि प्राधिकरण में दिनांक 12.01.2023 को जमा की गयी है। नोएडा प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनांक 12.05.2023 द्वारा प्रार्थी से रू० 324.63 करोड़ की मांग की है जोकि सर्वथा अनुचित है। प्रार्थी द्वारा कुल 17 टावर निर्मित किया जाने हैं जिनमें 16 टावर के Occupancy Certificate प्राप्त किये जा चुके हैं। जिसमें 7 टावर का Occupancy Certificate दिनांक 09.02.2017 को, 5 टावर दिनांक 17.10.2017 को और 4 टावर का 16.03.2018 को प्राप्त किए गये। अतः एक्सटेन्शन चार्जज भी अब शेष निर्माण कार्य के लिए ही नीति के अनुसार देय है। जिसका लाभ प्रार्थी को मिलना चाहिए। उपरोक्त तथ्यों पर विस्तार से प्रकाश डालते हुए प्रार्थी द्वारा निम्न अनुतोषों की मांग की गयी है।
  - (i) दिनांक 19.04.2012 से 04.08.2013 तक कुल भूखण्ड रकबा 72957.60 वर्ग मीटर पर जीरो पीरियड दिया जाना।
  - (ii) दिनांक 25.02.2014 से 11.07.2016 तक भूखण्ड रकबा 8255.65 वर्ग मीटर पर जीरो पीरियड दिया जाना।
  - (iii) जीरो पीरियड में लीज रेन्ट, इन्ट्रेस्ट, पीनल इन्ट्रेस्ट और टाईम एक्सटेन्शन चार्ज माफ किया जाए।
  - (iv) राजेन्द्र इस्टेट प्रा० लि० के प्रकरण में मा० उच्चतम न्यायालय के आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.08.2013 से दिनांक 11.07.2016 तक जीरो पीरियड का लाभ दिया गया है। अतः प्रार्थी की उपरोक्त अवधि में भूखण्ड रकबा 72957.60 वर्ग मीटर पर लीजरेन्ट और टाईम एक्सटेन्शन चार्जज माफ किया जाना। प्रार्थी के ऊपर लगाये गये इन्ट्रेस्ट, पीनल इन्ट्रेस्ट, कमपाउण्ड इन्ट्रेस्ट, टाईम एक्सटेन्शन चार्जज और लीज रेन्ट दिनांक 01.06.2019 से लेकर रिशेड्यूलमेन्ट का बेनफिट दिये जाने तक माफ किया जाय।
  - (v) टॉवर-आई का Occupancy Certificate निर्गत किया जाय।

(vi) प्रार्थी को अतिरिक्त एफ.ए.आर. 2018 की पॉलिसी के अनुसार एफ.ए.आर. फैक्टर 0.40 पर उपलब्ध कराया जाय।

(vii) वन टाइम लीजरेण्ट 11 गुना जमा कराया जाय न कि 15 गुना।

(viii) टाईम एक्सटेन्शन चार्ज के ऊपर अनुतोष को उपलब्ध कराये जाने के उपरान्त गणना के अनुसार लिया जाए और उसी हिस्से पर लिया जाए जिसका निर्माण अभी शेष है।

3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के समय नोएडा प्राधिकरण के प्रतिनिधि सुनवाई में उपस्थित हुए और उनके द्वारा सुनवाई के दौरान प्रस्तुत किये गये तथ्यों के अतिरिक्त अपना विस्तृत अभिकथन लिखित रूप में 21.07.2023 को उपलब्ध कराया गया। प्राधिकरण का पक्ष निम्नवत् है :-

प्राधिकरण के ग्रुप हाउसिंग विभाग द्वारा निविदा के माध्यम से आवंटन करने के लिए योजना कोड संख्या-GH-2010(1) दिनांक 05.02.2010 को निकाली गई थी। इस योजना में आवेदन करने की अन्तिम तिथि दिनांक 25.02.2010 थी। M/s Great Value Builders (P) Ltd. (Consortium) की उच्चतम निविदा प्राप्त होने के कारण प्राधिकरण ने दिनांक 16.03.2010 को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी0एच0-02, सैक्टर-107, नौएडा क्षेत्रफल-72325.00 वर्ग मीटर का आवंटन उक्त Consortium के पक्ष में किया। उक्त भूखण्ड का साईट प्लान प्राप्त होने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल-632.60 वर्ग मीटर बढ़ जाने के कारण इस बड़े हुए क्षेत्रफल का भी आवंटन दिनांक 12.07.2010 को उक्त आवंटी के पक्ष में कर दिया गया। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा 72957.60 वर्ग मीटर का आवंटन आवंटी कम्पनी के पक्ष में किया गया। M/s Great Value Builders (P) Ltd. (Consortium) के कम्पनियों के समूह ने M/s Great Value Project India Ltd. के नाम से Special Purpose Company का गठन किया। प्राधिकरण ने दिनांक 12.07.2010 को उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख M/s Great Value Project India Ltd. के पक्ष में निष्पादित कर दिया तथा दिनांक 16.07.2010 को उक्त भूखण्ड के क्षेत्रफल-72957.60 वर्ग मीटर का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। प्रार्थी M/s Great Value Project India Ltd. ने अपने पत्र दिनांक 07.11.2013 के द्वारा उक्त भूखण्ड के समीप खाली पड़ी अतिरिक्त भूमि को आवंटित करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 25.02.2014 के द्वारा खाली पड़ी 8255.65 वर्ग मीटर भूमि को तत्समय लागू सैक्टर दर रूपये 50,910.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से याची कम्पनी के पक्ष में आवंटित कर दिया। उक्त खाली पड़ी भूमि के आवंटन के पश्चात प्राधिकरण ने दिनांक 16.07.2015 को उक्त भूमि का पट्टा प्रलेख निष्पादित करके दिनांक 23.07.2015 को उक्त भूमि का कब्जा भी याची कम्पनी को प्रदान कर दिया। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा याची कम्पनी को उक्त भूखण्ड का कुल 81213.25 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का पट्टा प्रलेख निष्पादित करके कब्जा प्रदान किया गया।

4. प्राधिकरण का बिन्दुवार उत्तर निम्नवत् है:-

A. Acquisition of land allotted by NOIDA authority was challenged before the Hon'ble Allahabad High Court as well as the Hon'ble Supreme Court and grant of zero period of NOIDA Authority for the period 05.08.2013 to 11.07.2016.

- यह कि नौएडा व ग्रेटर नौएडा के कृषकों द्वारा विभिन्न गाँवों की भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में जारी की गयी अधिसूचनाओं को निरस्त कराने के लिए माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में



लगभग 470 याचिकाएँ योजित की गईं। उक्त याचिकाओं में ग्राम-सलारपुर खादर की अधिसूचनाओं को भी निरस्त कराने के लिए याचिकाएं योजित की गईं। प्रार्थी को आवंटित भूखण्ड की भूमि ग्राम-सलारपुर खादर के अन्तर्गत आती है। माननीय उच्च न्यायालय ने Leading याचिका संख्या-37443/2011, गजराज सिंह बनाम उ0प्र0 राज्य में दिनांक 27.10.2011 को आदेश पारित कर सभी याचिकाओं को निरस्त कर दिया गया। उक्त आदेशके द्वारा माननीय उच्च न्यायालय ने कुछ याचिकाओं को स्वीकार करते हुए 64.7 प्रतिशत की दर से प्रतिकर का भुगतान तथा कुछ याचिकाओं को देरी से योजित करने के कारण निरस्त करने का तथा कुछ याचिकाओं की अधिसूचनाओं को निरस्त करने के आदेश पारित किए गए।

- यह कि महिला सिद्ध निर्माण योजना व अन्य द्वारा व महर्षि वेद विज्ञान विद्यापीठ द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में ग्राम-सलारपुर खादर के खसरा नम्बर-712, 713, 714, 754ए 906ए 910 व 912 के अर्जन के विरुद्ध याचिका संख्या-19282/2012 व 19284/2012 योजित की गईं। उक्त याचिकाओं में प्रार्थी को भी पक्षकार बनया गया था। ग्राम-सलारपुर के खसरा नं0-906, 910, 911 व 912 की भूमि प्रार्थी को आवंटित भूखण्ड के अन्तर्गत आती थी। माननीय उच्च न्यायालय ने याचिका संख्या-19284/2012 में दिनांक 19.04.2012 को स्थगन आदेश पारित करते हुए उक्त खसरा नम्बरों के अनर्जित होने के कारण यथा स्थिति के आदेश पारित किए गए तथा याचिका संख्या-19282/2012 में दिनांक 30.07.2012 को आदेश पारित कर प्रार्थी को उक्त भूखण्ड पर अपने Risk पर भूखण्ड पर निर्माण करने की अनुमति प्रदान कर दी गई। प्राधिकरण ने ग्राम-सलारपुर खादर के खसरा नं0-906, 910, 911 व 912 की भूमि गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी0एच0-02, सैक्टर-107, नौएडा में पड़ने के कारण तथा कुल अनर्जित भूमि 29656.04 वर्ग मीटर पर माननीय उच्च न्यायालय के स्थगन आदेश के कारण निर्माण कार्य बाधित होने के कारण प्राधिकरण ने 188वीं बोर्ड बैठक दिनांक 14.03.2016 में लिए गये निर्णय के क्रम में जारी कार्यालय आदेश दिनांक 28.03.2016 से प्रार्थी को दिनांक 19.04.2012 से दिनांक 30.07.2012 तक अवधि का शून्य पीरियड का लाभ प्रदान कर दिया गया।
- यह कि माननीय उच्चतम न्यायालय ने ग्राम-सलारपुर खादर के अर्जन के संबंध में जारी अधिसूचनाओं दिनांक 11.09.2008 व 30.09.2008 को सिविल अपील संख्या-6353 सन 2013, राजेन्द्र स्टेट प्रा0लि0 बनाम उ0प्र0 राज्य व आदि में दिनांक 05.08.2013 को आदेश पारित कर निरस्त कर दी। माननीय उच्च न्यायालय में ग्राम-सलारपुर खादर के भू-अर्जन के विरुद्ध विभिन्न याचिकाएं योजित की गईं। माननीय न्यायालय ने योजित इन विभिन्न याचिकाओं में दिनांक 11.07.2016 को आदेश पारित कर सभी याचिकाओं को निरस्त कर दिया गया। प्रार्थी को आवंटित भूखण्ड पर दिनांक 05.08.2013 से दिनांक 11.07.2016 तक न्यायालय के यथा स्थिति के आदेशके कारण उक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य बाधित होने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 02.01.2017 के द्वारा प्रार्थी को दिनांक 05.08.2016 तक की अवधि का शून्य लाभ प्रदान कर दिया है।
- यह कि बिन्दु संख्या-1.5 में माननीय उच्च न्यायालय ने याचिका संख्या-19282/2012 व याचिका संख्या-19284/2012 में दिनांक 15.09.2015 को आदेश पारित कर याचिकाओं को

इस निर्देश के साथ निस्तारित कर दिया गया कि याचिकाकर्ताओं को तीन माह के अन्दर Alternative Land प्रदान की जाए।

**B. Additional Purchase FAR under the policy of NOIDA Authority**

- गुप हाउसिंग भूखण्ड सं० जीएच-02, सैक्टर - 107, नौएडा के आवंटी संस्था मैसर्स ग्रेट वैल्यू प्रोजेक्ट्स प्रा० लि० द्वारा 60,910.00 वर्ग मी०(0.75) क्य योग्य एफ०ए०आर० हेतु दिनांक 13.02.2017 को आवेदन किया गया है, जिसके संदर्भ में अपार्टमेंट स्वामियों एवं उनके संघ से लिखित आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु दैनिक समाचार पत्र में मेल टूडे (अग्रेजी) एवं राष्ट्रिय सहारा (हिन्दी) में दिनांक 24.02.2017 को सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की गयी, जिसकी निर्धारित अवधि दिनांक 26.30.2017 तक 09 लिखित आपत्तियाँ प्राधिकरण में प्राप्त हुई, जिसके कारण क्य योग्य एफ०ए०आर० सम्बन्धी अग्रिम कार्यवाही नहीं की गयी।
- आवंटी संस्था द्वारा पुनः दिनांक 21.03.2018 को क्य योग्य एफ०ए०आर० हेतु आवेदन किया गया।
- क्रय योग्य एफ.ए.आर. के विरुद्ध श्री किशन सेठी व अन्य द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में एक रिट याचिका संख्या-10783/18 दायर की गयी थी। मा० उच्च न्यायालय द्वारा उक्त रिट याचिका में दिनांक 27.03.2018 को निम्नवत् आदेश पारित किया गया:-

"The petitioners have approached this Court for multiple prayers apprehending that respondent No.3-Developer/Builder is likely to raise construction of one more tower by purchasing additional FAR. Counsel for the respondent-Authority, on instructions, submits that respondent No.3-Developer/Builder has withdrawn their application for additional FAR. That being so, the writ petition, in our opinion, can be disposed of with liberty to the petitioners to approach the concerned authorities or this Court, if respondent No.3-Developer/Builder, in future, takes steps for or initiate construction of additional tower. We also direct the respondent-Authority to issue notice either to the Association and to the petitioners, if respondent No.3- Developer/Builder makes such an application in future (for purchase of additional FAR). With these observations, petition is disposed of."

उक्त आदेश के क्रम में याचिकाकर्ता द्वारा क्रय योग्य एफ.ए.आर. के लिए सहमति दिनांक 25.04.2018 को प्रदान कर दी गयी।

- प्राधिकरण बोर्ड बैठक में दिनांक 01.04.2019 के उपरांत क्य योग्य एफ०ए०आर० शुल्क की गणना फेक्टर 0.6 के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया। आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 13.09.2019 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया कि उनकी परियोजना पर क्य योग्य एफ०ए०आर० शुल्क की गणना फेक्टर 0.40 से की जाये, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा आवंटी संस्था को पत्र जारी किया गया कि फेक्टर 0.6 के अनुसार क्य योग्य एफ०ए०आर० शुल्क की गणना करने हेतु अपनी सहमति प्रस्तुत करें। परन्तु आवंटी संस्था द्वारा कोई प्रतिउत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः प्रकरण में क्य योग्य एफ०ए०आर० की कार्यवाही नहीं की गयी।
- दिनांक 30.05.2022 व 09.06.2022 को आवंटी संस्था द्वारा पुनः क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु आवेदन किया गया।



- संदर्भित भूखण्ड पर प्राधिकरण द्वारा 1402 यूनिट्स स्वीकृत किये गये है। पूर्व में आवंटी संस्था द्वारा 0.75 एफ.ए.आर. की मांग की जा रही थी। दिनांक 30.05.2022 व 09.06.2022 को प्रस्तुत आवेदन में केवल 0.60 एफ.ए.आर. की मांग की गयी है।
- ग्रेट वैल्यू शरणम् अपार्टमेन्ट ऑनर्स एसोसिएशन द्वारा इस योजना के निर्माण कार्यो एवं रख-रखाव के संबंध में समय-समय पर कई आपत्तियाँ उठायी गयी है। आवंटी संस्था तथा ए.ओ.ए. के मध्य कई दौर की बैठकें आयोजित की गयी है। इन बैठकों के फलस्वरूप आवंटी संस्था द्वारा आवंटियों की समस्याओं का निराकरण किया गया है।
- ए.ओ.ए. द्वारा क्रय योग्य एफ.ए.आर. के संबंध में आपत्ति उठायी गयी तथा ए.ओ.ए. द्वारा दिनांक 27.02.2023 को दिये गये पत्र के अनुसार इस योजना के 426 अपार्टमेन्ट ऑनर्स द्वारा आवंटी संस्था को क्रय योग्य एफ.ए.आर. नही दिये जाने का अनुरोध किया गया।
- फ्लैट क्रेताओ द्वारा अपने पत्रो के माध्यम से क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के सम्बन्ध में प्राधिकरण में लगातार आपत्तियाँ प्रेषित की जा रही है तथा दिनांक 09.05.2023 को ए0ओ0ए0 द्वारा परियोजना में विद्यमान आपत्तियों के निराकरण हेतु पत्र प्राधिकरण में प्रेषित किया गया है। परन्तु आवंटी संस्था द्वारा आपत्तियों का निराकरण नही किया जा रहा है।
- उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा द्वारा दिये गये निर्देशानुसार आवंटी संस्था को जारी कार्यालय पत्र सं0 नौएडा/मु0वा0नि0/2023/3730, दिनांक 07.07.2023 के माध्यम से क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के प्रस्ताव को निरस्त कर दिया गया।

C. Repeated requests made by the applicant to NOIDA Authority for granting Zero period from 19.04.2012 to 04.08.2013

- यह कि प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी को माननीय उच्च न्यायालय के स्थगन आदेशके कारण दिनांक 19.04.2012 से दिनांक 30.07.2012 तक की अवधि का शून्य अवधि का लाभ पत्र दिनांक 18.10.2019 के द्वारा प्रदान किया जा चुका है।
- यह कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जी0एच0-02, सैक्टर-107, नौएडा में पडने वाली ग्राम-सलारपुर खादर के खसरा नं0-906, 910, 911 व 912 की कुल अनर्जित भूमि 29656.04 वर्ग मीटर पर निर्माण कार्य बाधित होने के कारण व माननीय उच्च न्यायालय के स्थगन आदेशदिनांक 19.04.2012 के कारण प्राधिकरण ने प्राधिकरण की 188वीं बोर्ड बैठक दिनांक 14.03.2016 में लिए गए निर्णय के क्रम में जारी कार्यालय आदेशदिनांक 28.03.2016 के प्राविधानों के कारण प्रार्थी को दिनांक 19.04.2012 से दिनांक 30.07.2012 तक यथास्थिति के आदेशके कारण प्रार्थी को पत्र दिनांक 18.10.2019 के द्वारा दिनांक 19.04.2012 से दिनांक 30.07.2012 तक की अवधि का शून्य अवधि लाभ प्रदान किया गया।
- यह कि बिन्दु संख्या-3.3 माननीय न्यायालय के स्थगन आदेश दिनांक 19.04.2012 से दिनांक 30.07.2012 तक प्रभावी रहने के कारण प्रार्थी को अनर्जित भूमि 29656.04 वर्ग मीटर पर शून्य अवधि का लाभ नियमानुसार प्रदान किया गया था।

- यह कि प्राधिकरण ने शासन द्वारा जारी शासनादेशों दिनांक 05.12.2019 के क्रम में प्रार्थी को पत्र दिनांक 11.03.2020 के द्वारा समय विस्तारण शुल्क में रूपये 19,60,20,885.00 की छूट अनुमन्य कराते हुए प्रार्थी को अवगत कराया गया। उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 11.02.2020 तक समयवृद्धि के मद में रूपये 24,09,285.00 की देयता थी एवं भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 29.02.2020 तक रूपये 1,16,06,97,860.00 की देयता थी। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 11.03.2020 में स्पष्ट उल्लेख किया गया कि आपके अनुरोध पर विचार करने के उपरान्त निर्माण हेतु समय विस्तारण शुल्क में छूट इस शर्त के साथ प्रदान की जा रही है कि यदि दिनांक 30.06.2021 तक अपनी परियोजना पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया जाता है तो समय विस्तारण छूट स्वतः निरस्त मानी जायेगी। इस पत्र में यह भी स्पष्ट किया गया कि यदि आवेदक द्वारा शासनादेशों की शर्तों के अधीन परियोजना को दिनांक 31.05.2021 तक पूर्ण कर दिनांक 30.06.2021 तक अधिभोग प्रमाण पत्र नहीं करता है तो दिनांक 31.05.2021 के समयवृद्धि शुल्क के मद में कुल रूपये 41,29,29,241.00 की धनराशि देय होगी।
- यह कि प्रार्थी को दिनांक 19.04.2012 से दिनांक 30.07.2012 तक की अवधि का शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया जा चुका था। तथा पत्र दिनांक 11.03.2020 के द्वारा समय विस्तारण शुल्क में सशर्त छूट अनुमन्य की गई थी।
- यह कि प्राधिकरण ने माननीय उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या-10124/2021 में पारित आदेशके अनुपालन में दिनांक 15.12.2021 को आदेशपारित कर प्रार्थी के प्रत्यावेदन को निस्तारित कर दिया गया, जिसका सारवान भाग निम्नवत है:-

“उक्त भूखण्ड पर दिनांक 19.04.2012 से दिनांक 30.07.2012 तक एवं दिनांक 05.08.2013 से दिनांक 11.07.2016 तक दो बार शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त समय विस्तारण शुल्क में भी उपरोक्तानुसार छूट अनुमन्य की जा चुकी है। अतः आवंटी के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर दिनांक 09.04.2012 से दिनांक 04.08.2013 तक शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किए जाने के अनुरोध पर विचार किए जाने का कोई औचित्य नहीं है। तत्क्रम में उक्त अनुरोध अस्वीकार किया जाता है।

अतः माननीय न्यायालय द्वारा पारित आदेशदिनांक 25.03.2021 के अनुपालन में याचिकाकर्ता का प्रत्यावेदन प्रकरण में हुई सुनवाई दिनांक 13.09.2021 के क्रम में निस्तारित किया जाता है।”
- यह कि प्रार्थी को भूखण्ड संख्या-जी0एच0-02, सैक्टर-107, नौएडा से लगी भूमि 8255.65 वर्ग मीटर का आवंटन प्रार्थी के अनुरोध पर दिनांक 25.02.2014 को किया गया था तथा आवंटन पत्र के अनुसार पूर्व में आवंटित उक्त भूखण्ड के आवंटन/पट्टा प्रलेख की शर्तें यथावत रहेगी। तथा उक्त क्षेत्रफल की Lease Deed की शर्त संख्या-04 में निम्न प्राविधान है:-

“All the terms and condition of lease deed dated 12-07-2010 shall remain unchanged and adhered to by the Case.”

इस प्रकार पूर्व में निष्पादित मूल Lease Deed की Terms and conditions unchanged होने के कारण प्रार्थी 8255.65 वर्ग मीटर पर दिनांक 25.02.2014 से दिनांक 11.07.2016 तक की अवधि का शून्य लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।



D. Repeated request made by the applicant to NOIDA Authority for re-schedulement of instalments under the policy of the authority.

- यह कि प्रतिउत्तरदाता ने पत्र दिनांक 01.10.2019 के द्वारा प्रार्थी को सूचित किया गया कि कार्यालय आदेशदिनांक 28.03.2016 के अन्तर्गत शून्यकाल के सम्बन्ध में किशतों के पुनर्निर्धारण की व्यवस्था की गयी है न कि शून्य काल के समानुपात में निर्माण अवधि की बढ़ोत्तरी की जाएगी। इसलिए आपको सूचित किया जाता है कि पुनर्निर्धारण की कार्यवाही हेतु लेखा विभाग द्वारा अवगत कराये गये समयवृद्धि शुल्क को जमा करना सुनिश्चित करें। तदोपरान्त ही आपके पुनर्निर्धारण के आवेदन पर नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
- यह कि प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 29.10.2020 के द्वारा प्रार्थी को सूचित किया गया कि पुनर्निर्धारण की सुविधा दिनांक 30.04.2020 तक प्राप्त की जा सकती थी। प्राधिकरण ने 199वीं बोर्ड बैठक दिनांक 18.08.2020 के द्वारा पुनर्निर्धारण की सुविधा को समाप्त कर दिया गया है। इसलिए आपके आवेदन को स्वीकार किया जाता है तथा आपके द्वारा पुनर्निर्धारण हेतु किशत के मद में जमा की गई धनराशि को समायोजित कर लिया जायेगा।
- यह कि प्राधिकरण की बोर्ड बैठक द्वारा पुनर्निर्धारण की सुविधा को समाप्त कर दिया गया था इसलिए प्रार्थी को पुनर्निर्धारण की सुविधा प्रदान नहीं की गई है।
- यह कि प्रार्थी ने अपने प्रत्यावेदन दिनांक 15.05.2022 के द्वारा निम्न अनुतोष की माँग की गई थी।
  - (i) To grant us zero period from our application for re-schedulement till the grant of re-schedulement.
  - (ii) To grant us re-schedulement of balance instalment of premium in respect of our Group Housing Plot No. GH-02, Sector-107, NOIDA for the total area measuring 81213.25 Sqm. (72957-60 + 8255-65)
  - (iii) To charge interest on the re-schedule amount at the rate of MCLR + 1% as directed of the Hon'ble Apex Court"
- प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 30.08.2022 के द्वारा प्रार्थी के प्रत्यावेदन को निरस्त कर दिया गया। प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश का सारवान भाग निम्नवत है:-

“प्राधिकरण में आवेदन की तिथि से रिशेड्यूलमेन्ट किए जाने की तिथि तक शून्य अवधि का लाभ दिये जाने की कोई नीति नहीं है। इसलिए याचिकाकर्ता को रिशेड्यूलमेन्ट तक की अवधि का कोई शून्य लाभ प्रदान नहीं किया जा सकता है। तथा वर्तमान समय में भूखण्ड की अतिदेयता को रिशेड्यूलमेन्ट किए जाने के सम्बन्ध में कोई निर्णय शासन/प्राधिकरण द्वारा नहीं लिया गया है इसलिए याचिकाकर्ता को अतिदेय धनराशि को Re-schedule नहीं किया जा सकता है।
- प्राधिकरण के उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार याचिकाकर्ता उक्त भूखण्ड पर बिना किसी रुकावट के निर्माण कार्य अनवरत रूप से किया जाता रहा है। इसलिए प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 09.02.2017, 17.10.2017 व 16.03.2018 को उक्त भूखण्ड के अधिभोग पत्र जारी किए गये। इससे स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता बिना किसी रुकावट के भूखण्ड पर निर्माण कार्य करता रहा है इसलिए याचिकाकर्ता किसी शून्य अवधि का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अति देय धनराशि पर MCLR + 1% की दर से ब्याज लेने के निर्णय के विरुद्ध प्राधिकरण ने मा0 उच्चतम न्यायालय में रिव्यू प्रार्थना पत्र योजित किया गया है, जिस पर निर्णय अपेक्षित है।

उक्त तथ्यों के अधार पर ही प्राधिकरण ने याचिकाकर्ता के प्रत्यावेदन दिनांक 15.05.2022 को दिनांक 30.08.2022 के आदेश पर निरस्त किया गया है।

- यह कि जीरो पीरिएड का लाभ देने के उपरान्त तथा समय-समय पर आवेदक की मांगों के दृष्टिगत देय धनराशियों का नियमानुसार समायोजन प्राधिकरण द्वारा किया जाता रहा है। किशतों का समयानुसार भुगतान नहीं किए जाने के कारण अतिदेय धनराशि रू0 337.98 करोड़ की मांग प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.05.2023 के माध्यम से की गई। शेष कथन पर नीतिगत निर्णय लेते हुए कार्यवाही की गयी है। प्रार्थी द्वारा की गयी मांग पर विचार किया जाना समीचीन नहीं है।
- यह कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर प्रार्थी/आवेदनकर्ता को शून्य अवधि का लाभ दिया गया तथा उनके द्वारा प्राप्त कराए गए प्रत्यावेदन पर नियमानुसार कार्यवाही करते हुए पट्टा प्रलेख तथा भूमि का कब्जा प्रदान किया गया। प्राधिकरण की विभिन्न परिसम्पत्तियों हेतु लीज रेन्ट की मद में एक मुश्त लीज रेन्ट जमा करने की दशा में वार्षिक लीज रेन्ट के 11 गुना के स्थान पर 15 गुना प्राधिकरण बोर्ड की 193वीं बैठक दिनांक 27.12.2017 को सम्पन्न हुई 193वीं बैठक के मद संख्या-6 में लिए गए निर्णय के अनुपालन में मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के हस्ताक्षर से जारी कार्यालय आदेश संख्या-नौएडा/मु0का0अ0 /वि0नि0/2018/2302, दिनांक 16.01.2018 को किया गया। शेष कथन रिकार्ड का विषय है।

**E. Time extension fee is payable only on the remaining cum constructed area of the land and not on the entire land**

- यह कि आवंटी द्वारा पत्र के माध्यम से अवशेष क्षेत्रफल पर ही समय वृद्धि लिए जाने हेतु अनुरोध किया गया था। तत्समय अपूर्ण परियोजनाओं में अवशेष क्षेत्रफल पर समयवृद्धि लिए जाने का कोई प्राविधान नहीं था। प्राधिकरण में तत्समय भूखण्ड पर सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर ही समय वृद्धि शुल्क लिए जाने का प्राविधान था। अतः आवंटी के प्रत्यावेदन पर विचार नहीं किया गया।
- यह कि प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 11.03.2020 के द्वारा प्रार्थी को समय विस्तारण शुल्क में रूपये 19,60,20,885.00 की छूट प्रार्थी को अनुमन्य कराते हुए अवगत कराया गया कि उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 11.02.2020 तक समय वृद्धि के मद में रूपये 24,10,09,285.00 की देयता थी। उक्त पत्र के द्वारा प्रार्थी को सूचित किया गया कि समय विस्तारण शुल्क में छूट इस शर्त के साथ प्रदान की जा रही है कि यदि दिनांक 30.06.2021 तक अपनी परियोजना पूर्ण कर पूर्णतया प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया तो विस्तारण छूट स्वतः समाप्त हो जायेगी तथा दिनांक 30.06.2021 तक अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया जाता है तो दिनांक 31.05.2021 के समय वृद्धि शुल्क के मद में कुल रूपये 41,29,29,241.00 की धनराशि देनी होगी।



**F. Issuance of occupancy certificate tower-I**

आवंटी संस्था द्वारा अलग-अलग समय पर आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र प्राधिकरण से प्राप्त किये जाते रहे हैं। दिनांक 09.02.2017 को 07 टॉवर्स का, दिनांक 17.10.2017 को 05 टॉवर्स का तथा दिनांक 16.03.2018 को 04 टॉवर्स का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राधिकरण द्वारा जारी किया जा चुका है। इस योजना में अब केवल 01 टॉवर (आई) का अधिभोग शेष है, जिसके लिए आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 20.12.2021 को ऑनलाईन आवेदन किया जा चुका है तथा दिनांक 29.12.2021 को उक्त आई टॉवर के अधिभोग के लिए प्राधिकरण द्वारा आपत्तियाँ प्रेषित की गयी हैं, जिसमें से मुख्य आपत्ति समय वृद्धि एवं अदेयता प्रमाण पत्र की है। आवंटी संस्था द्वारा आपत्तियों का निरकारण न किये जाने के कारण टॉवर-आई का अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया गया है।

**G. One time lease rent to be charged @ 11 times and not 15 times.**

- यह कि प्राधिकरण की 193वीं बोर्ड बैठक जो दिनांक 27.12.2017 को सम्पन्न हुई में निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की विभिन्न परिसम्पत्तियों पर लीज रेंट के मद में एक मुश्त लीज रेंट जमा करने की दशा में वार्षिक लीज रेंट की 15 गुना धनराशि जमा करानी होगी। इसलिए प्रार्थी से एक मुश्त भू-भाटक की धनराशि जमा कराने के लिए वार्षिक लीज रेंट की 15 गुना धनराशि की मांग गयी थी।
- प्राधिकरण ने 193वीं बोर्ड बैठक में लिए गए निर्णय के अनुसार ही वार्षिक लीज की 15 गुना धनराशि एक मुश्त भू-भाटक में जमा करनी आवश्यक है।
- यह कि बिन्दु संख्या-7.4 में प्रार्थी ने प्राधिकरण द्वारा 15 गुना एक मुश्त भू-भाटक जमा करने के लिए जारी किए गये प. 31.10.2018 के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या-7282/2019 योजित की गई, जिसमें माननीय न्यायालय ने दिनांक 16.11.2022 को उक्त याचिका में आदेश पारित कर याचिका को स्वीकार किया गया। प्राधिकरण ने उक्त आदेशके विरुद्ध माननीय उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका योजित की गई है।
- यह कि प्रार्थी प्राधिकरण की 193वीं बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णय के अनुसार वार्षिक लीज रेंट का 15 गुना एक मुश्त भू-भाटक जमा करने के लिए बाध्य है।

**H. Payment of 48.00 Crore made by applicant during period 2013 to 2016 is to be apportioned towards payment of instalment and not to towards interest.**

यह कि आवेदक द्वारा अवगत कराया जा रहा है कि प्राधिकरण द्वारा ब्याज के मद में उक्त धनराशिको समायोजित किया गया है। परन्तु प्राधिकरण द्वारा रू0 48 करोड़ की धनराशि को मूल धनराशि की किश्तों में समायोजित किया गया है न कि ब्याज की मद में, जोकि जीरो पीरिएड (05.08.2013 से 11.07.2016) के मध्य था।

**I. Total price of land v/s the amount paid by the applicant.**

यह कि जीरो पीरिएड का लाभ देने के उपरान्त तथा समय-समय पर आवेदक की मांगों के दृष्टिगत देय धनराशियों का नियमानुसार समायोजन प्राधिकरण द्वारा किया जाता रहा है।

किश्तों का समयानुसार भुगतान नहीं किए जाने के कारण अतिदेय धनराशि रू0 337.98 करोड़ की मांग प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.05.2023 के माध्यम से की गई।

- यह कि प्रार्थी पर उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 30.11.2022 तक रूपये 290,86,714,396.00 की विभिन्न मदों में धनराशि देय थी, जिसका विवरण निम्नवत है:-

किश्त व ब्याज के मद में रूपये	-	2,81,16,91,652.00
भू-भाटक व ब्याज के मद में रूपये	-	9,69,70,444.00
कुल धनराशि रूपये	-	290,86,71,396.00

प्राधिकरण ने नोटिस दिनांक 25.11.2022 के द्वारा प्रार्थी को उक्त धनराशि को 15 दिन के अन्दर जमा करने के लिए सूचित किया गया था तथा निर्धारित अवधि के अन्दर भुगतान न करने की दशा में उ0प्र0 ओद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही करने के लिए भी सूचित किया गया था। प्रार्थी द्वारा देय धनराशि का जमा न करने पर प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 27.12.2022 के द्वारा प्रार्थी को पुनः उक्त धनराशि को जमा करने के लिए सूचित किया गया था।

- 5- उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत किए गये तर्क व अभिलेखों का संज्ञान लेने के उपरान्त स्पष्ट हो रही स्थितियों में निम्नवत आदेश दिए जाते हैं:-

- पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 19.04.2012 से 04.08.2013 तक भूखण्ड रकबा 72957.60 वर्ग मीटर पर जीरो पीरियड का लाभ दिया जाना चाहिए क्योंकि उक्त अवधि में प्रश्नगत भूखण्ड का एक बड़े हिस्से पर (29656.04 वर्ग मीटर) पर मा0 न्यायालयों में स्थगन आदेश व वाद लम्बित रहे हैं। नीति के अनुसार यदि आवंटित रकबे का 30 प्रतिशत से अधिक हिस्सा न्यायालय के आदेशों से प्रभावित रहा हो तो सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर जीरो पीरियड का लाभ दिए जाने का प्राविधान है। उक्त प्राविधानों के अन्तर्गत आवंटी को आवंटित रकबा 72957.60 वर्ग मीटर पर पूर्ण जीरो पीरियड का लाभ दिनांक 19.04.2012 से 04.08.2013 तक दिया जाना चाहिए और किश्तें तदनुसार शिफ्ट की जानी चाहिए।
- आवंटी द्वारा अपने पुनरीक्षण याचिका में नोएडा ओखला बर्ड सेन्चुरी में मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित आदेश के क्रम में भी जीरो पीरियड की मांग की गयी। परन्तु इस बिन्दु पर प्राधिकरण द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी। यदि यह भूखण्ड ओखला बर्ड सेन्चुरी से 10 कि0मी0 के दायरे में है तो मा0 एन0जी0टी0 द्वारा पारित आदेश के क्रम में दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक सम्पूर्ण भूखण्ड पर जीरो पीरियड का लाभ दिया जाना चाहिए।
- यहां यह स्पष्ट किया जाना है कि जीरो पीरियड का लाभ जिस अवधि का प्राप्त होगा उस अवधि में इन्ट्रेस्ट, पीनल इन्ट्रेस्ट, कम्पाउडिंग, लीज रेन्ट व टाईम एक्स्टेंशन चार्जेज माफ किए जायेंगे तथा तदनुसार आगणन करते हुए इन्सटालमेन्ट शिफ्ट किए जायेंगे। तथा जितने पीरियड का लाभ जीरो पीरियड के रूप में दिया जा रहा है उतनी अवधि परियोजना के पूर्ण करने के लिए लीज डीड के अनुसार स्वीकृत अवधि में बगैर किसी टाईम एक्स्टेंशन चार्जेज को जोड़े जायेंगे।
- उपरोक्त जीरो पीरियड का लाभ अनुमन्य करते हुए पुनरीक्षणकर्ता के देयकों का प्राधिकरण द्वारा नये सिरे से आगणन कर देयकों की राशि से पुनरीक्षणकर्ता को अवगत कराया जायेगा।



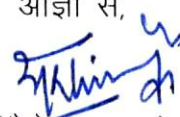
- चूंकि पुनरीक्षणकर्ता के एडीशनल एफ0ए0आर0 की मांग को प्रक्रियापूर्ण करते हुए अनुमोदन दिया जा सके इसके पूर्व ही प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा अतिरिक्त परचेजेबल एफ0ए0आर0 के लिए नयी दर लागू की जा चुकी है इसलिए पुनरीक्षणकर्ता को नये परचेजेबल अतिरिक्त एफ0ए0आर0 प्राधिकरण की वर्तमान नीतियों के अनुसार वर्तमान दर पर ही मिल सकता है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जो नया आवेदन पत्र परचेजेबल एफ0ए0आर के विषय में दिया गया है और जिसमें 0.60 परचेजेबल एफ0ए0आर0 की मांग की गयी, वह नयी दरों के लागू हो जाने के उपरान्त प्राधिकरण में दी गयी है।
- वन टाईम लीज रेंट मा0 उच्च न्यायालय द्वारा 11 गुना की दर से लिये जाने का निर्देश दिया गया है और इस पर प्राधिकरण को कोई स्थगन आदेश प्राप्त नहीं हो सका है और प्राधिकरण द्वारा दायर अपील भी निरस्त हो चुकी है इसलिए वन टाईम लीज रेंट 11 गुना की दर पर जमा कराया जायेगा परन्तु यह प्राधिकरण द्वारा इस विषय पर मा0 उच्चतम न्यायालय में दायर किये गये विशेष अनुमति याचिका (डायरी संख्या-19589/2022) में पारित अन्तिम निर्णय के अधीन होगा। यदि प्राधिकरण के पक्ष में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णय दिया जाता है तो याची द्वारा वन टाईम लीज रेंट 15 गुना और 11 गुना के बीच की अन्तर की धनराशि जमा करनी होगी।
- उपरोक्तानुर जीरो पीरियड का लाभ प्रदान करते हुए प्रार्थी के ऊपर कुल बकाये की धनराशि प्रार्थी को अगले 15 दिन के अन्दर प्राधिकरण द्वारा संसूचित किया जायेगा। संसूचित की गयी धनराशि के सापेक्ष प्रार्थी द्वारा 50 प्रतिशत की धनराशि 60 दिनों के अन्दर जमा करने पर टॉवर-I का Occupancy Certificate प्राधिकरण द्वारा निर्गत किया जायेगा तथा शेष धनराशि जमा करने के लिए एक वर्ष की 02 छमाही किश्ते बना कर पुनरीक्षणकर्ता को संसूचित किया जाएगा।

(मनोज कुमार सिंह)  
अवस्थापना एवं औद्योगिक  
विकास आयुक्त

संख्या:- 4318 (1)/77-4-23 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नौएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, ग्रेटवैल्यू इण्डिया लि0, प्लॉट नं0 जीएच-02, सेक्टर-107, नौएडा ई-मेल: care@greatbalueindia.com
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,  
  
(शैलेन्द्र कुमार)  
अनुसचिव