

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-7637/77-4-23/67 जी.एन./20
लखनऊ: दिनांक- 14 दिसम्बर, 2023

मे0 पटेल एडवांस जेवी

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गेटर नोएडा

... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मे0 पटेल एडवांस जे0वी0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या GH-03, Sector- Tech Zone-4 के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका सं0 3994/2023 में पारित आदेश दिनांक 09.10.2023 के क्रम में दिनांक 13.10.2023 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 13.09.2023 एवं दिनांक 27.01.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 31.10.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी, ग्रेटर नोएडा एवं याची संस्था की ओर से अक्षय मोहिले, अधिवक्ता एवं श्री राकेश कुमार श्रीवास्तव द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. इस प्रकरण के सम्बन्ध में पूर्व में शासनादेश संख्या 3804/77-4-19-142एन/08 दिनांक 07.02.2023 द्वारा निस्तारण आदेश पारित किया गया था, जिसके विरुद्ध याची संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 3994/2023 योजित की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 09.10.2023 पारित किया गया है, जिसका सारवान अंश निम्नवत् है:-

"On consideration of the arguments at the bar and noted above, what clearly transpires is that while interpreting the benefits flowing out of government order dated 05.12.2019, two distinct orders have been passed, one being the order impugned in the present writ petition, being the order dated 07.02.2023 denying the benefits partially and secondly the order dated 02.08.2023 passed in the case of M/s Gayatri Hospitality giving the entire benefits to the said allottee whereas refusing the entire benefits to the petitioner. Thus, there is no doubt in the mind of this Court while passing the impugned order the

government order has been followed in two different manners which has resulted in discrimination and violation of Article 14 of the Constitution of India, as a result thereof, the order dated 07.02.2023 is quashed and the matter is remanded to the revisional authority to pass fresh order on the application filed by the petitioner.

While doing so, the revisional authority would take into consideration the order dated 02.08.2023 passed in the case of M/s Gayatri Hospitality and record the specific reasons of denying the benefits as claimed by the petitioner which have been extended to M/s Gayatri Hospitality. The revisional authority shall pass the order as directed above with expedition preferably within a period of two months from the date of production of a certified copy of this order."

3. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 27.04.2010 को किया गया था तथा लीज डीड कुल क्षेत्रफल 74539.46 वर्ग मीटर की दिनांक 06.08.2010 को निष्पादित की गई तथा द्वितीय लीज डीड अवशेष क्षेत्रफल 21430.54 वर्ग मीटर की दिनांक 13.10.2010 को निष्पादित की गई। यह भूमि जनपद गौतमबुद्ध नगर के ग्राम पतवाड़ी में स्थित थी, जिसके अधिग्रहण प्रस्ताव को कई रिट याचिकाओं के माध्यम से मा0 उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई थी। प्राधिकरण द्वारा आवंटित 21430.54 वर्ग मीटर भूमि के सम्बन्ध में ग्रीनबेल इण्टरनेशनल द्वारा भूमि अधिग्रहण को चुनौती देते हुए मा0 सर्वोच्च न्यायालय में स्पेशल लीव पिटीशन संख्या 27508/2010 दाखिल की गई, जिसमें मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भूखण्ड पर यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये थे। यह स्थगनादेश दिनांक 14.05.2015 को समाप्त हो पाया था, जिसकी सूचना प्राधिकरण द्वारा याची को दिनांक 26.11.2015 को दी गयी थी।

4. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि इस गांव के भूमि अधिग्रहण को मा0 उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई थी एवं मा0 उच्च न्यायालय द्वारा सभी रिट याचिकाओं को समेकित करते हुए रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज सिंह एवं अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में दिनांक 21.10.2011 को आदेश पारित करते हुए भूमि अधिग्रहण को तब तक के लिए स्थगित कर दिया गया था, जब तक कि National Capital Regional Planning Board के निर्देशों का समावेश मास्टर प्लान 2021 में नहीं कर लिया जाता है। इस आदेश को मा0 सर्वोच्च न्यायालय में चुनौती दी गई एवं मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या 4506/2011 में दिनांक 14.05.2015 को आदेश पारित करते हुए भूमि अधिग्रहण बहाल रखा गया। मा0 सर्वोच्च न्यायालय के इस आदेश की जानकारी प्राधिकरण द्वारा दिनांक 26.11.2015 को उपलब्ध कराई गई। इस कारणवश भूमि आवंटन से लेकर दिनांक 26.11.2015 तक इस भूमि पर कोई कार्य नहीं किये जा सके थे।

5. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पूरे भूखण्ड पर जीरो पीरियड देने की मांग तत्समय की गई एवं उसके सम्बन्ध में कोई निर्णय न होने पर उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट की धारा 41(3) के अंतर्गत शासन में एक प्रत्यावेदन भी प्रस्तुत किया गया। इस प्रत्यावेदन को शासनादेश दिनांक 23.01.2020 को निस्तारित करते हुए प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि वे शासनादेश संख्या 3804/77-4-19-142एन/08 दिनांक 05.12.2019 के क्रम में याची के प्रत्यावेदन को निस्तारित करे। प्राधिकरण द्वारा शासनादेश दिनांक 05.12.2019 के अंतर्गत कोई परीक्षण न करते हुए याची के शून्य काल के प्रत्यावेदन को अपने आदेश दिनांक 07.07.2020 द्वारा सरसरी रूप से निस्तारित कर दिया गया।

6. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उपरोक्त आदेश दिनांक 07.07.2020 के विरुद्ध उसके द्वारा धारा 41(3) के अंतर्गत एक पुनरीक्षण याचिका दिनांक 03.11.2020 को दाखिल की गई, जिसमें कोई निर्णय न होने पर उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 25082/2020 दाखिल की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 17.12.2020 के द्वारा पुनरीक्षण याचिका का निस्तारण 4 सप्ताह में करने के निर्देश दिये गये।

7. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि रिवीजन याचिका में निर्णय न होने पर उसके द्वारा पुनः मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका 2286/2022 दाखिल की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 26.04.2022 के द्वारा रिवीजन याचिका का निस्तारण 6 सप्ताह में करने के निर्देश दिए गए।

8. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उपरोक्त रिवीजन याचिका लम्बित रहने पर भी प्राधिकरण द्वारा गलत डिमाण्ड एवं निरस्तीकरण नोटिस दिनांक 23.12.2022 को जारी कर दी गई, जिसके विरुद्ध याची संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 213/2023 दाखिल की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 12.01.2023 के द्वारा रिवीजन याचिका को तत्काल निस्तारित करने के निर्देश दिये गये। इस आदेश के क्रम में शासनादेश संख्या 752/77-4-23/67जीएन/2020 दिनांक 07.02.2023 के द्वारा याची के पुनरीक्षण याचिका को निस्तारित किया गया है, लेकिन इस आदेश में शासनादेश दिनांक 05.12.2019 का पूर्णतः पालन नहीं किया गया है।

9. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.05.2011 एवं दिनांक 23.07.2014 के द्वारा खसरा संख्या 24 एवं 26 के सम्बन्ध में स्थगन आदेश के सम्बन्ध में अवगत कराया गया था एवं अपने पत्र दिनांक 26.11.2015 द्वारा स्थगन आदेश समाप्त होने के सम्बन्ध में अवगत कराया गया है। आवंटित भूखण्ड के कई हिस्सों पर स्थगनादेश होने के बावजूद

प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.03.2011 के द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल 95970 वर्ग मीटर पर नक्शा अनुमोदित किया गया है।

10. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि इन भूमियों पर विभिन्न स्थगन आदेशों के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 27.01.2023 एवं दिनांक 13.09.2023 के द्वारा रिपार्ट उपलब्ध कराई गई है, जिसमें यह अवगत कराया गया है कि प्रभावित खसरा संख्या 154, 157 एवं 38 की भूमि 22367 वर्ग मीटर एवं खसरा संख्या 24 वं 26 की भूमि 3132 वर्गमीटर बनती है, जिस पर दिनांक 08.10.2010 से दिनांक 26.11.2015 तक कार्य बाधित था। इसके अतिरिक्त याची संस्था को आवंटित भूमि में खसरा संख्या 27 क्षेत्रफल 0.076 हे0, खसरा संख्या 31 क्षेत्रफल 0.669 हे0 एवं खसरा संख्या 147 क्षेत्रफल 0.2555 हे0 कुल क्षेत्रफल 10005 वर्ग मीटर भूमि का पुनर्ग्रहण भी किया जाना था जो कि तत्समय नहीं किया गया था, किन्तु प्राधिकरण की 114वीं बोर्ड मीटिंग दिनांक 10.02.2020 में यह प्रस्ताव किया गया था कि ऐसी जमीनों पर शासन के आदेश की प्रत्याशा में कार्य किया जाता रहेगा। यह भूमि अभी भी राजस्व अभिलेखों में चकमार्ग, सड़क, मुख्य मार्ग के रूप में अंकित है।

11. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के कारण परियोजना पर कार्य करना सम्भव नहीं था। परियोजना के विभिन्न भागों पर भिन्न-भिन्न अवधियों में स्थगनादेश प्रभावी था, जिसके कारण परियोजना पर कार्य नहीं किया सकता था। इसी कारण से याची संस्था द्वारा वर्ष 2016 में जीरो पीरियड देने की याचना की गई, जिसे बहुत ही विलम्ब से वर्ष 2020 में 4 वर्ष के उपरान्त दिनांक 07.07.2020 को निस्तारित किया गया। यह निस्तारण भी गलत हुआ, क्योंकि इस निस्तारण में शासनादेश संख्या 3804/77-4-19-142एन/08 दिनांक 05.12.2019 का संज्ञान नहीं लिया गया।

12. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उपरोक्त कारणों से परियोजना के निष्पादन में काफी विलम्ब हुआ एवं परियोजना की लागत में अत्यधिक वृद्धि हो गई। इसी कारणवश परियोजना के आवंटियों द्वारा भी विभिन्न न्यायालयों में वाद दायर किये गये हैं एवं विकासकर्ता पर पेनाल्टी इत्यादि भी अधिरोपित की गई है।

13. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि परियोजना का विकास अवरूद्ध होने के कारण SWAMIH fund ने विकासकर्ताओं को रू0 361.1 करोड़ स्वीकृत किया है। विकासकर्ता द्वारा इसके लिए पहले ही 48 लाख रुपये आडिट फीस का भुगतान कर दिया है, किन्तु प्राधिकरण द्वारा देयताओं के समुचित निस्तारण न किये जाने और आवेदन दिनांक 25.08.2022 के बावजूद SWAMIH fund के पक्ष में बन्धक अनुमति न दिये जाने के कारण फण्ड का वितरण बाधित है।

14. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि परियोजना से सम्बन्धित 5 टॉवर (G1, G2, G3, G4 & D1) पूर्णतः तैयार हैं, जिसमें 770 यूनिट स्थित हैं, जिनमें से 441 यूनिट के अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए याची संस्था द्वारा आवेदन दिया जा चुका है। इसके अतिरिक्त 3 टॉवर (D2, D3 & D4) में 327 यूनिट्स के सम्बन्ध में औपचारिकताएं पूर्ण हैं एवं इनका अधिभाग प्रमाण पत्र प्राप्त करने की भी कार्यवाही प्रचलित है। इसके अतिरिक्त अन्य टॉवर (F1, F2, F3, F4, E1, E2, E3 & J2) भी समाप्त होने की कगार पर हैं एवं SWAMIH fund से धनराशि प्राप्त होने पर इनको भी पूर्ण करने की कार्यवाही कर ली जाएगी।

15. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा Total permissible FAR के 30 प्रतिशत से अधिक का निर्माण पूर्ण कर लिया गया है, एवं उसके द्वारा 15.15 प्रतिशत FAR के आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन भी कर दिया गया है।

16. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 07.07.2020 में इस आशय का संज्ञान नहीं लिया कि संस्था को आवंटित कुल क्षेत्रफल के लगभग 55 प्रतिशत क्षेत्रफल पर विभिन्न न्यायालयों का स्थगन आदेश था। इसी प्रकार शासनादेश दिनांक 07.02.2023 में भी शासनादेश संख्या 3804/77-4-19-142एन/08 दिनांक 05.12.2019 की पालिसी में वाणिज्य लाभ को प्रदान नहीं किया गया एवं मात्र इतने ही क्षेत्रफल पर जीरो पीरियड दिया गया जिस क्षेत्रफल पर स्थगन आदेश प्रभावी था। इन आदेशों में निम्न तथ्यों का संज्ञान नहीं लिया गया है:-

(i) प्राधिकरण की 92वीं बोर्ड बैठक में पतवाड़ी गांव के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक जीरो पीरियड घोषित करने का निर्णय ले लिया गया था।

(ii) आंशिक जीरो पीरियड क्षेत्रफल 21430.54 वर्ग मीटर पर प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक दिनांक 01.02.2018 के क्रम में दिनांक 24.08.2012 से दिनांक 14.05.2015 तक प्रदान किया गया था।

चूंकि उपरोक्त स्थगन आदेशों से याची संस्था की 30 प्रतिशत से अधिक भूमि पर स्थगन आदेश प्रभावी था, अतः तत्समय प्रभावी शासनादेश संख्या 3804/77-4-19-142एन/08 दिनांक 05.12.2019 के क्रम में पूर्ण भूमि पर जीरो पीरियड दिया जाना चाहिए था। इसी प्रकार जितनी अवधि का जीरो पीरियड दिया जाएगा, उतनी ही अवधि का समय परियोजना समाप्त करने के लिए बिना किसी समय विस्तारण शुल्क के दिया जाना चाहिए।

17. उपरोक्त तथ्यों के आधार पर याची संस्था द्वारा यह मांग की गई है कि प्राधिकरण के आदेश दिनांक 07.07.2020 को निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड के

आवंटन दिनांक 27.04.2010 से लेकर जब तक देयकों के पुर्ननिर्धारण का आदेश जारी नहीं कर दिया जाता है, तब तक पूर्ण जीरो पीरियड का लाभ उपलब्ध कराया जाए। इसी प्रकार वर्तमान रिवाईज्ड मैप को revalidate कर दिया जाए तथा प्राधिकरण में दाखिल किये गये अधिभोग प्रमाण पत्र के आवेदन पर शीघ्र निर्णय लिया जाए। इसी प्रकार याची संस्था द्वारा यह भी निवेदन किया गया है कि प्राधिकरण की ओर से जारी डिमाण्ड नोटिस भी निरस्त किया जाए।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि बिल्डर्स आवासीय भूखण्डों की योजना बीआरएस 2010-2011 के अन्तर्गत मे0 पटेल एडवांस जेवी को भूखण्ड संख्या जीएच-03, सेक्टर-टेकजोन-4, क्षेत्रफल 96000 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 27.04.2010 को किया गया था। परियोजना विभाग से प्राप्त लीज प्लान के अनुसार भूखण्ड का कुल वास्तविक क्षेत्रफल 95970 वर्गमीटर रह गया, जिसमें से 74539.46 वर्ग मीटर भूमि क्लियर थी तथा 21430.54 वर्ग मीटर भूमि पर मा0 उच्च न्यायालय से स्टे था, जिस कारण प्राधिकरण द्वारा कुल क्लियर क्षेत्रफल 74539.46 वर्ग मीटर की लीजडीड का निष्पादन दिनांक 06.08.2010 को किया गया। कालान्तर में मा0 उच्च न्यायालय से विवादित भूमि के स्थगन आदेश मुक्त होने के उपरान्त परियोजना विभाग से संशोधित लीज प्लान के अनुसार अवशेष भूमि क्षेत्रफल 21430.54 वर्गमीटर भूमि की सप्लीमेंट्री डीड दिनांक 13.10.2010 को प्राधिकरण द्वारा निष्पादित कराते हुए कम्पनी को भूखण्ड का कब्जा प्रदान किया गया।

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के विरुद्ध मे0 क्रेनबेल इंटरनेशनल प्रा0लि0 द्वारा प्राधिकरण के विरुद्ध मा0 उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 27508/2010 दायर की गई जिस पर मा0 उच्चतम न्यायालय से स्थगन आदेश पारित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा कुल लीज्ड क्षेत्रफल में से 21430.54 वर्गमीटर भूमि पर विकास कार्य प्रतिबंधित कर दिया गया, जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 31.05.2011 द्वारा प्रभावित क्षेत्रफल पर यथास्थिति बनाए रखने हेतु आवंटी कम्पनी को सूचित किया गया।

20. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी बिल्डर कम्पनी द्वारा प्राधिकरण में दिनांक 23.01.2013 को एक प्रार्थना पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करते हुए अनुरोध किया गया कि वे प्रभावित क्षेत्रफल 21430.54 वर्गमीटर का उपयोग करने में असमर्थ हैं, इसलिए उनसे इस एरिया की किश्तें न वसूली जाएं। प्राधिकरण द्वारा आवंटी के अनुरोध के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.02.2013 के माध्यम से आवंटी कम्पनी को सूचित किया गया कि उनकी मूल लीज डीड दिनांक 06.08.2010 में यह स्पष्ट किया गया था कि यदि आवंटी को विवादित भूमि क्षेत्रफल 21430.54 वर्गमीटर पर क्लेम बनाए रखना है, तो उनको

सम्पूर्ण लीज्ड क्षेत्रफल के पेमेंट प्लान दिनांक 28.07.2010 के अनुसार किशतों का भुगतान करना होगा तथा यदि इसके बावजूद भी यदि आवंटी कम्पनी विवादित भूमि पर अपना क्लेम बनाए नहीं रखना चाहते हैं, तो उनको विवादित भूमि को सरेण्डर करना होगा, तदोपरान्त ही किशतों का पुर्ननिर्धारण किया जा सकेगा।

21. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा दिनांक 28.11.2013 को प्रेषित पत्र के माध्यम से प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि उनकी डिफाल्टेड किशतों की धनराशि का पुर्ननिर्धारण कर दिया जाए जिसके क्रम में तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन के उपरान्त प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.11.2013 के माध्यम से आवंटी कम्पनी की डिफाल्टेड किशतों की धनराशि रू0 23,41,92,136/- का पुर्ननिर्धारण किया गया।

22. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी मे0 पटेल एडवांस जेवी द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.09.2015 के माध्यम से प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि भूखण्ड के लीज्ड क्षेत्रफल 95970 वर्गमीटर में से 21430.54 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर मा0 उच्चतम न्यायालय से स्थगन आदेश होने के कारण यह क्षेत्रफल विवादित है जिस कारण इस क्षेत्रफल पर विकास कार्य करने पर प्रतिबंध है। कम्पनी द्वारा अनुरोध किया गा कि उनको सम्पूर्ण भूखण्ड पर कार्य करने की अनुमति प्रदान की जाए एवं उनके पेमेंट शिड्यूल को रि-शिड्यूल कर दिया जाए तथा जब तक उनको विवादित क्षेत्रफल 21430.54 वर्गमीटर पर कार्य करने की अनुमति प्रदान की जाती है, तब तक इस एरिया का ब्याज माफ कर दिया जाए।

23. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शून्य काल हेतु प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति की अनुशंसाओं को प्राधिकरण की 104वीं बोर्ड बैठक दिनांक 14.03.2016 के अनुपूरक मद संख्या 104/6 में प्रस्तुत किया गया, जिसके अन्तर्गत कम्पनी को दिनांक 26.06.2010 से दिनांक 26.11.201 (स्थगनादेश मुक्त होने की सूचना प्राधिकरण में दिए जाने की तिथि तक) तक शून्यकाल दिए जाने का प्रस्ताव अनुमोदित हुआ।

24. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या 11/10 पर प्रस्ताव के क्रम में कम्पनी को क्षेत्रफल 21430 वर्गमीटर पर दिनांक 24.08.2012 से दिनांक 14.05.2015 तक की अवधि (दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 के पूर्व में अनुमन्य शून्यकाल के अतिरिक्त) का शून्यकाल अनुमन्य किया गया।

25. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के सुपर इम्पोज मानचित्र के अनुसार मे0 पटेल एडवांस जेवी के भूखण्ड संख्या जीएच-03, सेक्टर-टेकजोन-4, क्षेत्रफल 95970 वर्गमीटर पर ग्राम पतवाड़ी के खसरा संख्या

154पी, 145पी, 147पी, 157पी 146पी, 38पी, 28पी, 31पी, 26पी, 24पी, 29पी, 27पी पड़ते हैं।

26 प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका 17068/2009 हरकरण सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 19.07.2011 के अंतर्गत ग्राम पतवाड़ी की 589.88 हे0 भूमि का अधिग्रहण निरस्त किया गया था तथा निरस्त भूमि में से याची कम्पनी मे0 पटेल एडवांस जेवी के 154पी, 145पी, 147पी, 157पी 146पी, 38पी, 28पी, 31पी, 26पी, 24पी, 29पी, 27पी सम्मिलित थे।

27. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्राम पतवाड़ी के खसरा संख्या 24 रकबा 2.0667 हे0 एवं खसरा संख्या— 26 रकबा 3.9970 हे0 पर मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 27508/2010 मे0 क्रेनबेल इंटरनेशनल प्रा0 लि0 बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में दिनांक 08.10.2010 को स्थगनादेश पारित किया गया था जिसमें मे0 पटेल एडवांस जेवी का 21430.54 वर्गमीटर क्षेत्रफल प्रभावित था तथा अवशेष क्षेत्रफल टेकजोन-4 के भूखण्ड संख्या जीएच-6बी, जीएच-03, जीएस-07ए, भूखण्ड-10 एवं जीएच-04 में आ रहा था।

28. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्रेटर नोएडा की 104वीं बोर्ड बैठक दिनांक 14.03.2016 के अनुपूरक मद संख्या 104/5 में जिन 10 बिल्डर कम्पनियों को शून्यकाल अनुमन्य किए जाने का प्रस्ताव था, उसे प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक दिनांक 01.02.2018 के माध्यम से निरस्त कर दिया गया था। इस प्रकार किसी बिल्डर कम्पनी को दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 के अतिरिक्त कोई अन्य शून्यकाल का लाभ अनुमन्य नहीं किया गया है।

29. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के परियोजना विभाग की आख्या के अनुसार मे0 पटेल एडवांस जेवी के भूखण्ड के अन्तर्गत पड़ने वाले खसरा संख्या 38 में कुल 1.7022 हे0, खसरा संख्या 154भ में 0.2130 हे0 तथा खसरा संख्या 157भ में 0.3215 हे0, खसरा संख्या 24 में 1.0940 हे0 तथा खसरा संख्या 26 में 2.0381 हे0 भूमि आ रही थी। उक्त आख्या के अनुसार मे0 पटेल एडवांस जेवी के भूखण्ड के अन्तर्गत पड़ने वाले खसरा, मा0 न्यायालय के स्थगनादेश से कब से कब तक प्रभावित रहे, का विवरण निम्नवत् है:-

ग्राम का नाम	प्रभावित संख्या/क्षेत्रफल	खसरा	स्थगनादेश का दिनांक	स्थगनादेश से मुक्त होने का दिनांक
पतवाड़ी	38/1.7022 हे0		27.09.2013	14.05.2015
	154भ/0.2130 हे0 157भ/0.3215 हे0		15.02.2013	14.05.2015
	24/1.0940 हे0 26/2.0381 हे0		08.10.2010	14.05.2015

30. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि खसरा संख्या-38,154भ एवं 157भ में मैसर्स पटेल एडवांस जे0वी0 के भूखण्ड के अन्तर्गत पड़ने वाले कुल क्षेत्रफल 22367 वर्ग मीटर का दिनांक 24.08.2012 से दिनांक 14.05.2015 तक के शून्यकाल का लाभ नहीं दिया गया है।

31. प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के समय अवगत कराया गया कि खसरा संख्या-24 रकबा 1.0940 है0 तथा खसरा संख्या 26 रकबा 2.0381 है0, कुल प्रभावित क्षेत्रफल 31321 वर्गमीटर पर दिनांक 08.10.2010 से 14.05.2015 तक स्थगनादेश प्रभावी था, जिसमें से मात्र 21430.54 वर्ग मीटर पर दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 14.05.2015 तक का शून्यकाल अनुमन्य किया गया एवं दिनांक 08.10.2010 से 20.10.2011 तक शून्यकाल अनुमन्य नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त अवशेष क्षेत्रफल 9890.46 वर्गमीटर पर कोई शून्यकाल अनुमन्य नहीं किया गया।

32. प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक में आवंटी कम्पनी को दिनांक 24.08.2012 से दिनांक 14.05.2015 तक की अवधि का शून्यकाल घोषित किया गया था, परन्तु तत्समय आवंटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.02.2018 के माध्यम से शून्यकाल का लाभ देते हुए अतिदेय धनराशि का रि-शिड्यूलमेंट करने हेतु आवेदन किया गया था, जिसके क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 17.05.2018 के द्वारा प्राधिकरण की रि-शिड्यूलमेंट नीति के अनुसार उनके प्रकरण में उक्त आंशित क्षेत्रफल/अवधि के लिए सिर्फ दण्ड ब्याज हेतु शून्यकाल का लाभ देते हुए कुल अतिदेय धनराशि (मेन पेमेंट प्लान+रि-शिड्यूलमेंट पेमेंट प्लान+अतिरिक्त प्रतिकर) धनराशि रू0 162,06,04,036/- की 15 प्रतिशत धनराशि रू0 24,71,93,175/- दिनांक 10.06.2018 तक जमा की जानी थी। शेष 85 प्रतिशत धनराशि एवं भविष्य की मूल देयता को मिला 172,89,03,974/- को 04 किशतों में लिए जाने का प्रस्ताव था, परन्तु आवंटी कम्पनी द्वारा 15 प्रतिशत वांछित धनराशि जमा नहीं करायी गयी, जिसमें कारण उनकी किशतों का रि-शिड्यूलमेंट नहीं हो सका।

33. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि खसरा संख्या 154भ, 157भ एवं 38 की भूमि 22367 वर्गमीटर एवं खसरा संख्या 24 एवं 26 की भूमि क्रमशः 1.0940 है0 एवं 2.0381 है0 कुल 31321 वर्गमीटर बनती है। इस प्रकार कुल 53688 वर्गमीटर भूमि पर स्थगनादेश प्रभावी जो कि कुल आवंटित भूमि का लगभग 55 प्रतिशत था। यद्यपि कंपनी के 30 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल पर मा0 उच्च न्यायालय/उच्चतम न्यायालय का स्थगनादेश प्रभावित था, परन्तु शासनादेश दिनांक 05.12.2019 में उल्लिखित शर्तों को कंपनी द्वारा पूरा नहीं किया गया है, जिसके अनुसार विकासकर्ता द्वारा दिनांक 30 जून, 2021 तक परियोजना पूर्ण किये जाने का आश्वासन दिया गया हो अथवा नियत अवधि में परियोजना पूर्ण कर ली गयी हो।

34. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि मा0 उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य में माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 21.10.2011 के पृष्ठ संख्या-384 में जिन ग्रामों की अधिसूचना निरस्त की गई थी, उनमें से तीन ग्रामों को छोड़कर अन्य सभी ग्रामों (पतवाड़ी सहित) के अधिग्रहण को बहाल कर दिया गया था, जिसके उपरान्त सभी प्रभावित आवंटियों को दिनांक 19.07.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक का शून्यकाल अनुमन्य करते हुए निर्माण कार्य प्रारम्भ करने की अनुमति प्रदान की गई थी जिसमें ग्रेटर नोएडा वेस्ट के सभी भूखण्डों सहित मै0 पटेल एडवांस जेवी का प्रकरण भी सम्मिलित था। प्राधिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण निरस्त होने के कारण माननीय उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 198301/2012 ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण बनाम प्रमोद व अन्य एवं कृषकों द्वारा एस0एल0पी0 संख्या 30909/2011 श्रीमती सावित्री देवी व अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य योजित को गई। उक्त दोनों प्रकार की एस0एल0पी0 पर माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सुनवाई करते हुए यह टिप्पणी की गई कि उक्त समस्त ग्रामों की अधिसूचित भूमि पर विकास कार्य किया जा चुके हैं तथा उक्त टिप्पणी के साथ मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा समस्त एस0एल0पी0 याचिकाएँ दिनांक 14.05.2015 को निस्तारित करते हुए सभी अधिसूचनाओं को Upheld कर दिया गया। मैसर्स क्रैनवेल इंटरनेशनल के वाद से भूखण्ड के 21430.54 वर्गमीटर पर दिनांक 08.10.2010 से दिनांक 14.05.2015 तक कोर्ट स्टे के कारण कार्य बाधित रहा जिसका शून्यकाल याची कम्पनी को 111वीं बोर्ड बैठक में (पूर्व में दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक अनुमन्य शून्यकाल के अतिरिक्त) प्रदान किया गया है।

35. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया।

36. प्राधिकरण द्वारा याची संस्था के पक्ष में भूखण्ड संख्या GH-03, Sector-Tech Zone-4 क्षेत्रफल 95970 वर्ग मीटर दिनांक 27.04.2010 को आवंटित किया गया था। आवंटन के समय प्राधिकरण का कब्जा पूर्ण आवंटित भूखण्ड पर नहीं था। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.08.2010 को 74539.40 वर्ग मीटर भूमि की लीज डीड निष्पादित की गई। शेष भूमि 21430.54 वर्ग मीटर की सप्लीमेंटरी लीज डीड दिनांक 13.10.2010 को निष्पादित की गई।

37. प्राधिकरण की आख्या के अनुसार मे0 क्रैनबेल इंटरनेशनल के वाद से भूखण्ड के 21430.54 वर्गमीटर पर दिनांक 08.10.2010 से दिनांक 14.05.2015 तक कोर्ट स्टे के कारण कार्य बाधित रहा, जिसका शून्यकाल याची कम्पनी को 111वीं बोर्ड बैठक में (पूर्व में दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक सम्पूर्ण क्षेत्रफल 95970.54 वर्गमीटर पर अनुमन्य शून्यकाल के अतिरिक्त) दिनांक 24.08.

2012 से दिनांक 14.05.2015 तक प्रदान किया गया है। प्राधिकरण के अनुसार दिनांक 08.10.2010 से दिनांक 20.10.2011 तक का शून्यकाल अनुमन्य नहीं किया गया है।

38. प्राधिकरण की आख्या के अनुसार मे0 पटेल एडवांस जेवी के भूखण्ड के अन्तर्गत मा0 न्यायालय के स्थगनादेश से प्रभावित खसरो के संबंध में विवरण निम्नवत् है:-

ग्राम का नाम	प्रभावित खसरा संख्या/क्षेत्रफल	स्थगनादेश का दिनांक	स्थगनादेश से मुक्त होने का दिनांक
पतवाड़ी	38/1.7022 हे0	27.09.2013	14.05.2015
	154भ/0.2130 हे0 157भ/0.3215 हे0	15.02.2013	14.05.2015
	24/1.0940 हे0 26/2.0381 हे0	08.10.2010	14.05.2015

खसरा संख्या 38 रकबा 1.7022 हे0 कुल प्रभावित क्षेत्रफल 17022 वर्गमीटर पर दिनांक 27.09.2013 से दिनांक 14.05.2015 तक स्थगनादेश प्रभावी था। इस क्षेत्रफल पर पूर्व में कोई शून्यकाल अनुमन्य नहीं किया गया।

खसरा संख्या 154भी रकबा 0.2130 हे0, खसरा संख्या 157भ रकबा 0.3215 हे0 कुल प्रभावित क्षेत्रफल 5345 वर्गमीटर पर दिनांक 15.02.2013 से दिनांक 14.05.2015 तक स्थगनादेश प्रभावी था। इस क्षेत्रफल पर पूर्व में कोई शून्यकाल अनुमन्य नहीं किया गया।

खसरा संख्या-24 रकबा 1.0940 हे0 तथा खसरा संख्या 26 रकबा 2.0381 हे0, कुल प्रभावित क्षेत्रफल 31321 वर्गमीटर पर दिनांक 08.10.2010 से 14.05.2015 तक स्थगनादेश प्रभावी था, जिसमें से मात्र 21430.54 वर्गमीटर पर दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 14.05.2015 तक का शून्यकाल अनुमन्य किया गया एवं दिनांक 08.10.2010 से दिनांक 20.10.2011 तक शून्यकाल अनुमन्य नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त अवशेष क्षेत्रफल 9890.46 वर्गमीटर पर कोई शून्यकाल अनुमन्य नहीं किया गया। दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक सम्पूर्ण भूखण्ड पर शून्य अवधि अनुमन्य किया गया है।

39. जैसा कि प्राधिकरण द्वारा अपनी अद्यतन आख्या में तथा सुनवाई के समय यह स्वीकार किया गया है कि स्थगनादेशों से प्रभावित खसरा संख्या 154, 157 एवं 38 की भूमि क्षेत्रफल 22367 वर्ग मीटर एवं खसरा संख्या 24 एवं 26 भूमि क्षेत्रफल 31321 वर्ग मीटर बनती है। इस प्रकार कुल क्षेत्रफल 53688 वर्ग मीटर भूमि पर भिन्न तिथियों में स्थगन आदेश प्रभावी था, जो कुल आवंटित भूमि का 55 प्रतिशत था। यह स्पष्ट है कि कुल क्षेत्रफल 31321 वर्गमीटर पर स्थगनादेश दिनांक 08.10.2010 से दिनांक 14.05.2015 तक प्रभावी था जो कि कुल आवंटित

क्षेत्रफल का 32.6 प्रतिशत होता है जो कि 20 प्रतिशत से अधिक है। इस आधार पर याची संस्था द्वारा प्राधिकरण से स्थगन आदेश की अवधि को शून्य काल घोषित किये जाने का निवेदन किया था, जिस पर प्राधिकरण की ओर से कोई निर्णय न लेने के कारण शासनादेश दिनांक 23.01.2020 के द्वारा यह निर्देशित किया गया था कि शासनादेश संख्या 3804/77-4-19-142एन/08 दिनांक 05.12.2019 के अनुसार निर्णय लेना सुनिश्चित किया जाए। इसको ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश संख्या ग्रे.नो./बी.आर.एस./2020/224 दिनांक 07.07.2020 के द्वारा निम्न आदेश किया गये हैं:-

“कृपया अवगत कराना है कि आपके द्वारा अपने भूखण्ड संख्या-जीएच-03, सेक्टर-टेकजोन-04 क्षेत्रफल 95970 वर्ग मीटर के सापेक्ष शून्यकाल दिये जाने के सम्बन्ध में औद्योगिक विकास आयुक्त महोदय उ0प्र0शासन को प्रत्यावेदन दिनांक 03.12.2018 प्रस्तुत किया गया था, जिसके क्रम में शासन के पत्र संख्या-4023/77-4-19, दिनांक 23.01.2020 के माध्यम से निर्देशित किया गया है कि आपके शून्यकाल के प्रकरण को शासनादेश संख्या 3804/77-4-19-142एन/08, दिनांक 05.12.2019 के द्वारा निहित व्यवस्था के अनुसार निस्तारित किया जाये। इसके अतिरिक्त आपकी कम्पनी ने शून्यकाल हेतु आवेदन पत्र दिनांक 04.02.2020 प्रस्तुत किया गया है।

उपरोक्त के संबंध में अवगत कराना है कि आपके प्रकरण का संदर्भित शासनादेश के प्राविधानों के अंतर्गत परीक्षण किया गया। परीक्षणोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि आपको पूर्व में प्राधिकरण की 111वीं बोर्ड बैठक दिनांक 01.02.2018 में अनुमोदित प्रस्ताव के क्रम में दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक के शून्यकाल के अतिरिक्त आंशिक कार्यबाधित क्षेत्रफल 21430.54 वर्ग मीटर पर तत्समय की शून्यकाल नीति के अनुसार दिनांक 24.08.2012 से दिनांक 14.05.2015 तक आंशिक रूप से शून्यकाल अनुमन्य किया जा चुका है। अतः अतिरिक्त शून्यकाल की अनुमन्यता नहीं बनती है। तदनुसार आपके प्रत्यावेदन को निस्तारित किया जाता है।”

40. उपरोक्त आदेश से यह विदित है कि प्राधिकरण द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि दिनांक 21.10.2011 से दिनांक 24.08.2012 तक के शून्य काल के अंतर्गत आंशिक कार्य बाधित क्षेत्रफल 21430.54 वर्गमीटर पर तत्समय की शून्य काल की नीति के अनुसार दिनांक 24.08.2012 से दिनांक 14.05.2015 तक का आंशिक रूप से अतिरिक्त शून्य काल अनुमन्य किया जा चुका है। वस्तुतः प्राधिकरण द्वारा अपने इस आदेश में शासनादेश दिनांक 05.12.2019 का संज्ञान लिया ही नहीं गया है, जैसा कि शासन द्वारा आदेश दिनांक 23.01.2020 द्वारा

निर्देशित किया गया था। शासनादेश दिनांक 05.12.2019 वस्तुतः अपूर्ण गुप हाउसिंग की परियोजनाओं को समयान्तर्गत पूर्ण करने के लिए निर्धारित छूट देने के लिए जारी किया गया था।

41. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि यह शून्य काल का लाभ उन सभी विकासकर्ताओं को दिया जाना था जो इस आशय का लिखित आश्वासन देते कि वे अपनी परियोजना को दिनांक 30.06.2021 तक पूर्ण कर लेंगे। उक्त सुविधा को शासनादेश दिनांक 02.04.2020 के द्वारा दिनांक 31.12.2021 तक बढ़ाया गया था। इस शासनादेश के तहत देयकों के पुर्ननिर्धारित न हो पाने के कारण मा0 न्यायालयों में वाद योजित किये गये, जिसके कारण परियोजना में विलम्ब भी हुआ। वस्तुतः शासनादेश में उल्लिखित सुविधाओं का लाभ प्राधिकरण द्वारा तत्समय ही आवंटी को उपलब्ध करा देना चाहिए था जिससे यह परियोजना निर्धारित अवधि में पूर्ण की जा सके। इसी कारणवश विकासकर्ता द्वारा अभी तक परियोजना पूरी नहीं की गई है। शासनादेश के अनुसार यदि तत्समय ही शून्य काल से सम्बन्धित लाभ दे दिया जाता, तो परियोजना पूर्ण करने में अनावश्यक विलम्ब नहीं होता। इसी प्रकार पुनरीक्षण याचिका Great Value Projects India Ltd. versus Noida में शासनादेश दिनांक 24.07.2023 के द्वारा यह प्रतिपादित किया गया है कि:-

“पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 19.04.2012 से 04.08.2013 तक भूखण्ड 72957.60 वर्गमीटर पर जीरो पीरियड का लाभ दिया जाना चाहिए, क्योंकि उस अवधि में प्रश्नगत भूखण्ड के लिए एक बड़े हिस्से (29656.04 वर्गमीटर) पर मा0 न्यायालयों के स्थगन आदेश और वाद लंबित रहे। नीति के अनुसार यदि आवंटित रकबे का 30 प्रतिशत से अधिक हिस्सा न्यायालय के स्थगन आदेशों से प्रभावित रहा हो तो सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर जीरो पीरियड का लाभ दिए जाने का प्राविधान है। उक्त प्राविधानों के अंदर आवंटी की आवंटित रकबा 72957.60 वर्ग मीटर पूर्ण जीरो पीरियड का लाभ दिनांक 19.04.2012 से दिनांक 04.08.2013 तक दिया जाना चाहिए और किश्तें तदनुसार शिफ्ट की जानी चाहिए। यहाँ यह स्पष्ट किया जाना है कि जीरो पीरियड का लाभ जिस अवधि का प्राप्त होगा उस अवधि में इंटरैस्ट, पीनल इंटरैस्ट, कम्पाउंडिंग, लीज रेंट और टाइम एक्सटेंशन चार्जेज माफ किये जाएंगे तथा तदनुसार आगणन करते हुए इन्सटालमेंट शिफ्ट किये जाएंगे तथा जितने पीरियड का लाभ जीरो पीरियड के रूप में दिया जा रहा है उतनी अवधि परियोजना को पूर्ण करने के लिए लीज डीड के अनुसार स्वीकृत अवधि में बगैर किसी टाइम एक्सटेंशन चार्जेज के जोड़े जाएंगे तथा उपरोक्त जीरो पीरियड का लाभ अनुमन्य करते हुए पुनरीक्षणकर्ता के देयकों का प्राधिकरण द्वारा नए सिरे से आगणन कर देयकों की राशि से पुनरीक्षणकर्ता को अवगत कराया जाएगा।”

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि 30 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल स्थगनादेश से प्रभावित होने के कारण याची संस्था को पूरे भूखण्ड पर शून्य काल का लाभ दिये जाने का औचित्य बनता है।

42. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि याची संस्था को आवंटित भूमि के 30 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल पर दिनांक 08.10.2010 से दिनांक 14.05.2015 तक भिन्न खसरा संख्याओं पर स्थगन आदेश प्रभावी थे जिसकी सूचना प्राधिकरण द्वारा याची संस्था को अपने पत्र दिनांक 26.11.2015 के माध्यम से दी गई है। अतः वस्तुतः निर्माण दिनांक 26.11.2015 के उपरान्त ही किये जा सकते थे। अतः शासनादेश संख्या 3804/77-4-19-142एन/08 दिनांक 05.12.2019 के प्राविधान के अनुसार पूरे क्षेत्रफल पर इस अवधि (स्थगनादेश दिनांक 08.10.2010 से दिनांक 26.11.2015) का पूर्ण शून्य काल का लाभ दिये जाने का औचित्य है।

43. याची संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि 10005 वर्ग मीटर भूमि जो ग्राम समाज भूमि है एवं चकमार्ग, सड़क, मुख्य मार्ग के रूप में अंकित है पर आज तक पुर्नग्रहण नहीं हो पाया है। इसकी पुष्टि सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा भी की गई है। यह स्पष्ट नहीं है कि ऐसे पुर्नग्रहण न होने में परियोजना के निर्माण पर कोई प्रभाव पड़ा अथवा नहीं। इस आशय का कोई प्रमाण संस्था द्वारा याचिका में प्रस्तुत नहीं किया गया है जो यह दर्शाता हो कि पुर्नग्रहण न होने के कारण निर्माण बंद थे। इस प्रश्न पर प्राधिकरण द्वारा भी पूर्व में कोई विवेचना नहीं की गई है। प्राधिकरण बोर्ड की 114वीं बैठक दिनांक 31.05.2019 के मद संख्या-08 पर निम्न प्रस्ताव अनुमोदित किया गया है-

“पुर्नग्रहण की प्रत्याशा में योजना के मध्य खण्ड व भाग के रूप में आ रही नियोजन की दृष्टि से उपयोगी भूमि का आवंटन/उपयोग महायोजना के अनुसार सुनियोजित औद्योगिक विकास हेतु किया जाता रहे अर्थात पुर्नग्रहण की प्रत्याशा में प्राधिकरण की भूमि आवंटन, नियोजन, लीज डीड व नक्शा स्वीकृत किया जाता रहेगा तथा आवंटी द्वारा निर्माण किया जाता रहेगा। पुर्नग्रहण न होने के कारण निवेश के अवसर रूकने नहीं चाहिये व उत्तर प्रदेश को निवेश, रोजगार के अवसर प्राप्त होने चाहिये। पुर्नग्रहण मूल्य आदि के सम्बन्ध में शासन के जो भी निर्णय होगा प्राधिकरण उसका पालन करेगा।” प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की 117वीं बैठक दिनांक 10.02.2020 के अनु० मद संख्या 12 के रूप में अवलोकनार्थ प्रस्तुत किया गया।

अतः इस संबंध में याची संस्था 10005 वर्ग मीटर भूमि पर निर्माण कार्य प्रभावित होने एवं तत्संबंधी शून्यकाल से संबंधी साक्ष्य प्राधिकरण में प्रस्तुत करे जिस पर प्राधिकरण अपने प्रचलित नियमों के अनुसार निर्णय लेना सुनिश्चित करे।

44. यह स्पष्ट है कि सम्पूर्ण भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त हो जाने के उपरान्त याची संस्था द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य कराये गये हैं एवं अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु आवेदन भी समय-समय पर प्रस्तुत किये गये हैं। ऐसी स्थिति में आज तक की अवधि के शून्य काल दिये जाने का कोई औचित्य नहीं बनता है।

45. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 07.07.2020 एवं demand notice दिनांक 13.06.2023 निरस्त किया जाता है एवं प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि पूर्ण भूमि पर स्थगनादेश दिनांक 08.10.2010 से दिनांक 26.11.2015 तक की अवधि का शून्यकाल प्रदान करते हुए याची संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण कर लिया जाए। यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि जीरो पीरियड का लाभ जिस अवधि का प्राप्त होगा, उस अवधि में interest, penal interest, lease rent, समय विस्तारण शुल्क माफ किये जाएंगे तथा तदनुसार किश्तें शिफ्ट कर दी जाएंगी। जितने समय का लाभ जीरो पीरियड के रूप में दिया जा रहा है, उतनी अवधि परियोजना को पूरी करने के लिए लीज डीड के अनुसार स्वीकृत अवधि में बगैर किसी समय विस्तारण शुल्क के रूप में जोड़ी जाएगी।

46. प्राधिकरण द्वारा जो मांग-पत्र जारी किया गया है, उसमें किसानों को देय अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि भी सम्मिलित है। इस धनराशि की वसूली किए जाने पर मा0 उच्च न्यायालय का स्थगनादेश है। अतः, इस धनराशि की वसूली मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अधीन होगी। अवशेष धनराशि की वसूली इस आदेश के अधीन की जाए।

47. याची संस्था द्वारा परियोजना पूर्ण करने के लिए Map revalidate करने हेतु दाखिल कर दिए गए हैं। यह आवश्यक है कि इस पर शीघ्र निर्णय लिए जाएं जिससे परियोजना पर निर्माण प्रारम्भ हो सके एवं home buyers को राहत मिल सके। जितने समय का लाभ जीरो पीरियड के रूप में दिया जा रहा है उतनी अवधि परियोजना को पूरी करने के लिए लीज डीड के अनुसार स्वीकृत अवधि में बगैर किसी समय विस्तारण शुल्क के रूप में जोड़ी जाएगी। तदनुसार नक्शों की समय-सीमा विस्तारित की जाए।

48. चूंकि याची के अनुसार SWAMIH fund में धनराशि की उपलब्धता इस परियोजना की सफलता के लिए अत्यंत आवश्यक है, अतः प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार भूमि बंधक रखने की अनुमति प्रदान की जाए। परियोजना को पूर्ण करने के लिए कंपनी को वित्तीय संसाधन/co-developer आदि माध्यमों से धन संग्रह करने की अनुमति प्राधिकरण द्वारा प्रचलित नियमानुसार प्रदान की जाएगी।

49. संस्था द्वारा 441 flats की OC के लिए पहले ही आवेदन कर दिया गया है, जिसके संबंध में शीघ्र निर्णय लिया जाए। भुगतान की जा चुकी धनराशि के

सापेक्ष अनुपातिक रूप से flats की त्रिपक्षीय sub lease deed करने की अनुमति भी निर्गत कर दी जाए जिससे home buyers को उनका हक मिल सके।

50 यह स्पष्ट है कि पूर्व में प्राधिकरण द्वारा शून्यकाल के प्रत्यावेदन पर निस्तारण दिनांक 07.07.2020 से लेकर वर्तमान पारित आदेश के दिनांक तक याची संस्था को अनावश्यक litigations का सामना करना पड़ा है जिसमें याची संस्था का कोई दोष नहीं है। अतः दिनांक 07.07.2020 से लेकर आदेश पारित होने के दिनांक तक दण्ड ब्याज लेने का कोई औचित्य नहीं है।

51. शासन द्वारा कोविड का प्रभाव समस्त निर्माणकर्ताओं पर समान रूप से होने के कारण एक वर्ष का निःशुल्क समय विस्तारण शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-145एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 द्वारा अनुमन्य किया गया है। अतः प्राधिकरण इस शासनादेश के अनुसार लाभ याची संस्था को प्रदान करे।

52. आवंटी को राज्य सरकार के निर्देशानुसार कोविड काल का एक वर्ष का नियमानुसार निःशुल्क समय विस्तारण भी प्रदान कर दिया जाए। देयकों का 25 प्रतिशत तीन माह में जमा करवाया जाए व अवशेष धनराशि की किश्तें प्राधिकरण की नीति के अनुसार निर्धारित कर दी जाएं। उपरोक्तानुसार आवंटी के अतिदेयों की गणना कर 15 दिन के अंदर आवंटी को अवगत करा दिया जाए।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या: 7637(1)/77-4-23/67 जी.एन./20 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, पटेल एडवॉन्स जेवी, प्लॉट नं०-जीएच०-03, सेक्टर-टेकजोन-4, ग्रेटर नोएडा, वेस्ट
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव