

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 504177-4-23 / अपील 03 / 2022
लखनऊ: दिनांक: 22 अगस्त, 2023

मे0 पैन रियल्टर्स प्रा0 लि0

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 पैन रियल्टर्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-001, सेक्टर-70 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.03.2018 के विरुद्ध दिनांक 18.10.2021 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 नोएडा के पत्र दिनांक 15.02.2023 द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 20.07.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री प्रभाष कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री अक्षय मोहिले, अधिवक्ता द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि यह प्लॉट दिनांक 29.06.2009 को मे0 पटेल इंजीनियरिंग लि0, मे0 एडवांस कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रा0 लि0 एवं मे0 निराला डेवलपर्स प्रा0 लि0 को आवंटित किया गया था। पैन रियल्टर्स एक SPV है जो इन तीन कम्पनियों द्वारा मिलकर बनाई गई है। इस भूमि के सम्बन्ध में प्राधिकरण एवं पैन रियल्टर्स के मध्य लीज डीड 12.10.2009 को निष्पादित हुई थी। इस लीज डीड के अनुसार इस प्लॉट का कुल मूल्य रू0 155,06,27,787/- था, जिसके 10 प्रतिशत का भुगतान कर दिया गया था एवं 90 प्रतिशत का भुगतान 24 महीने के मोरेटोरियम के उपरान्त 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था। इस भूमि का कुल क्षेत्रफल 74729.05 वर्ग मीटर था, जिसका कब्जा दिनांक 14.10.2009 को याची संस्था को दे दिया गया है।

3. इस भूखण्ड पर निर्माण करने से पूर्व वांछित पर्यावरणीय स्वीकृति संस्था द्वारा प्राप्त कर ली गयी तथा मैप इत्यादि भी प्राधिकरण से स्वीकृत कराया गया, जिसके उपरान्त परियोजना के सम्बन्ध में बुकिंग प्रारम्भ की गई। निर्माण प्रारम्भ

करने के उपरान्त दिनांक 14.08.2013 को मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा यह आदेशित किया गया कि ओखला बर्ड सेंचुरी की 10 किमी. की परिधि के अंदर सभी निर्माण कार्य रोक दिये जाएं। इसी आदेश को संशोधित करते हुए मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 28.10.2013 को यह आदेश किये गये कि निर्माण जारी रहेंगे, किंतु उन्हें अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया जाएगा, जब तक कि ओखला बर्ड सेंचुरी के सम्बन्ध में पर्यावरण मंत्रालय द्वारा अग्रिम आदेश न निर्गत कर दिए जाएं। इसी क्रम में दिनांक 19.08.2015 को अधिसूचना जारी की गई जिसमें ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्व, पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 100 मीटर की परिधि के अंदर तथा उत्तरी दिशा में 1.27 किमी. की परिधि को ईको सेंसिटिव जोन घोषित किया गया। दिनांक 14.08.2013 के मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश के उपरांत flats के आवंटियों में भ्रम की स्थिति उत्पन्न हुई एवं कई आवंटियों द्वारा अपनी धनराशि रिफण्ड मांगी जाने लगी तथा बैंकों द्वारा भी परियोजना को धन देने से मना कर दिया गया। इस कारणवश याचिकाकर्ता द्वारा cash flow न होने के कारण अपेक्षित किशतों का भुगतान समय से नहीं किया जा सका।

4. उपरोक्त समस्या के होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 06.03.2018 द्वारा 14.08.2013 से 19.08.2015 तक के सम्पूर्ण समय को जीरो पीरियड न घोषित करते हुए मात्र 70 दिनों को जीरो पीरियड घोषित किया गया। उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि परियोजना में जो देरी हुई है वह याचिकाकर्ता के कारण नहीं हुई है। इन कारणों के होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा याचिकाकर्ता के विरुद्ध दिनांक 12.09.2019 को एक रिकवरी सर्टिफिकेट जारी किया गया। याचिकाकर्ता द्वारा इसके सम्बन्ध में प्रत्यावेदन दिनांक 17.10.2019, 25.10.2019 एवं 14.11.2019 को दाखिल किये गये, जिसमें उसके द्वारा यह अवगत कराया गया कि संस्था द्वारा कुल रू0 274 करोड़ के सापेक्ष रू0 148 करोड़ का भुगतान किया जा चुका है। इसी क्रम में याचिकाकर्ता द्वारा एक प्रत्यावेदन राज्य सरकार को भी दिनांक 03.01.2020 को दिया गया है।

5. इसी बीच नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में स्थित बिल्डर्स की समस्या को दृष्टिगत रखते हुए मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा आम्रपाली एवं अन्य के केस में दिनांक 10.06.2020, 10.07.2020 एवं 19.08.2020 को आदेश पारित करते हुए यह आदेशित किया गया है किस अवधि में किन ब्याज दरों पर बिल्डर्स से भुगतान प्राप्त किया जाएगा। मा0 सर्वोच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश के पारित होने के उपरान्त किसी भी संस्था द्वारा आदेश पारित होने के पूर्व की ब्याज दरों के अनुसार देयों की गणना नहीं की जा सकती थी। अतः तत्समय पूर्व की ब्याज दरों के अनुसार गणना करना नियमों के विपरीत है।

6. याची संस्था द्वारा यह भी कहा गया है कि प्राधिकरण के नियम के अनुसार यदि प्लॉट का क्षेत्रफल 20 हजार वर्ग मीटर से अधिक एवं 1 लाख वर्ग मीटर तक है एवं 30 प्रतिशत बिल्ड-अप एरिया का निर्माण कर लिया गया है तो समय विस्तारण की आवश्यकता नहीं होती है। याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि इस नियम के अनुसार उससे समय विस्तारण शुल्क नहीं लिया जाना चाहिए। उपरोक्त के क्रम में याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि आदेश दिनांक 06.03.2018 को जारी रिकवरी सर्टिफिकेट को निरस्त किया जाए तथा उसके देयों की गणना मा० सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार की जाए तथा उसको निर्मित flats को सबलीज करने की अनुमति प्रदान की जाए।
7. नोएडा द्वारा प्रस्तुत आख्या में यह कहा गया है कि पुनरीक्षणकर्ता को 74729.05 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन 12.10.2009 को किया गया था। उसके द्वारा 10 प्रतिशत भूमि प्रीमियम की धनराशि जमा कर दी गयी थी तथा अवशेष किश्तें दिनांक 20.07.2019 तक जमा करनी थी। कम्पनी के अनुरोध पर प्राधिकरण के पत्र दिनांक 20.03.2014 द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 15.03.2014 तक अतिदेय धनराशि का पुनः निर्धारण कर 10 छमाही किश्तों में जमा करने की सुविधा प्रदान की गई। इस पत्र में स्पष्ट था कि पुनर्निर्धारित किश्तों में डिफाल्टर होने की दशा में डिफाल्ट धनराशि पर अतिरिक्त 3 प्रतिशत ब्याज लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त पत्र दिनांक 11.05.2016 व 27.11.2018 द्वारा भी पुनर्निर्धारण की सुविधा प्रदान की गई।
8. प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 26.08.2019 द्वारा कलेक्टर गौतमबुद्धनगर को रिकवरी सर्टिफिकेट जारी किया गया, परन्तु तहसीलदार दादरी ने दिनांक 15.02.2021 के द्वारा उक्त वसूली पत्र को इस आख्या के साथ प्राधिकरण को वापस कर दिया कि मा० उच्च न्यायालय ने याचिका संख्या 4488/2020 में आदेश पारित कर कम्पनी के किसी भी अंशधारी से रिकवरी न करने के आदेश दिनांक 24.02.2020 को पारित किया है।
9. इसी बीच प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को दिनांक 17.01.2018 के अधिभोग प्रमाण पत्र द्वारा कम्पनी को कुल 2451 यूनिट्स में से 2051 निर्मित यूनिट्स का अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है।
10. जहाँ तक 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि जमा करने का प्रश्न है, उस सम्बन्ध में कम्पनी द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिका संख्या 8657/2021 प्राधिकरण के विरुद्ध योजित की गई, जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 29.07.2021 को स्थगन आदेश पारित किये गये हैं।

11. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 940/2017 श्री विक्रम चटर्जी व अन्य में पारित आदेश दिनांक 07.11.2022 व शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 के क्रम में जारी कार्यालय आदेश संख्या 915 दिनांक 07.11.2022 के अनुपालन में दिनांक 01.07.2020 से MCLR दरों के अनुसार कम्पनी के देयों की गणना की गई है। ऐसी गणना करने के उपरान्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 31.01.2023 तक की कुल देयता रू0 346,40,93,174/- है जिसका विवरण निम्नवत् है:-

1- किश्त एवं ब्याज रू0 334,43,02,428/-

2- भू-भाटक एवं ब्याज रू0 11,97,90,746/-

कुल रू0 346,40,93,174/-

12. इस सम्बन्ध में मे0 पैन रियल्टर्स प्रा0 लि0 द्वारा एक रिट याचिका मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद में योजित की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 20.02.2023 को यह निर्धारित किया गया कि इस सम्बन्ध में रिविजन एथारिटी के समक्ष दिनांक 06.03.2023 को पुनरीक्षण याचिका लम्बित है एवं इसका निस्तारण निर्धारित समय में कर लिया जाए।

13. याचिका में सुनवाई की तिथि पर उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत किये गये कथन के सम्बन्ध में उनसे विस्तृत विवरण मांगा गया। जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया कि आवंटी द्वारा निम्न देयकों के अनुसार धनराशि का भुगतान किया गया है।

Date	Amount (Rs.)	Remarks
29.06.2009	10 Cr	Earnest Money
09.02.2009	5.72 Cr	Allotment Amount
21.07.2012	60.02 Cr	Installment Money
-		
30.11.2019		
18.02.2009	15.22 Cr	Lease rent and interest on Lease Rent and OTLR
-		
16.10.2018		
15.03.2014	2.16 Cr	In terms of Re-schedulement
16.04.2016	2 Cr	In terms of Re-schedulement

29.04.2016	6.42 Cr	In terms of Re-schedulement
21.01.2010	30.66 Cr	Interest on installment
-		
09.01.2018		
Total	132.27 Cr	Total Payment in terms of earnest money, OTLR, allotment money, installment, interest on installment, re-schedulement.

आवंटी पर उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 31.03.2023 तक निम्न देयता थी:-

(i) किश्त व ब्याज	रु0 341,82,21,650.00
(ii) भू-भाटक व ब्याज	रु0 12,22,10,371.00
(iii) समयवृद्धि शुल्क	रु0 75,98,07,615.00
कुल देय धनराशि	रु0 430,02,39,636.00

14. पट्टा प्रलेख के अनुसार आवंटी को दिनांक 11.10.2016 तक परियोजना पूर्ण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना था। प्राधिकरण के नियोजन विभाग द्वारा जारी अधिभोग प्रमाण पत्र के अनुसार परियोजना में कुल 19 टॉवर (2451 यूनिट) स्वीकृत है। जिनमें 18 टॉवर (2051 यूनिट) का अधिभोग प्रमाण पत्र 17.01.2018 को जारी किया जा चुका है। 1 टॉवर का स्ट्रक्चर तैयार है, जिसके अधिभोग हेतु आवेदन नहीं किया गया है।

15. आवंटी द्वारा पूरक पत्रों के माध्यम से यह अवगत कराया है कि उसके द्वारा 2013 तक समय से भुगतान किया जा रहा था। उसके द्वारा दिनांक 20.02.2014 को आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन भी किया गया जो प्राधिकरण द्वारा यह कहते हुए मना कर दिया गया कि अधिभोग प्रमाण पत्र मा0 NGT के आदेश के अनुपालन में जारी नहीं किया जा सकता है। आवंटी द्वारा पूर्ण FAR का अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए दिनांक 05.10.2016 को आवेदन किया जिसके संदर्भ में उसे 17.01.2018 को अधिभोग प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया।

16. पुनरीक्षणकर्ता का यह भी कहना है कि चूंकि उसके द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन कर दिया गया था, अतः प्राधिकरण की नीति के अनुसार उस पर समय विस्तारीकरण शुल्क नहीं लेने पर विचार करना चाहिए था, जो कि प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया है। अब आवंटी द्वारा यह कहा जा रहा है कि

उसके आवेदन के दिनांक से OC के निर्गत होने की तिथि तक जीरो पीरियड प्रदान कर देयों का पुर्ननिर्धारण किया जाए। आवंटी द्वारा यह भी निवेदित किया गया है कि उसे शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 एवं शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 के क्रम में निःशुल्क समय विस्तारीकरण की सुविधा प्रदान की जाए एवं तदनुसार उसके देयकों का पुर्ननिर्धारण किया जाए।

17. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके टावर 'टी' को सील कर दिया गया है जिसमें स्ट्रक्चर तीसरे मंजिल तक बना गया है। इस कारणवश वह इस परियोजना पर आगे नहीं बढ़ पा रहा है। उसके द्वारा आवेदन किया गया कि इस सम्बन्ध में एक Escrow account खोल दिया जाए जिसके माध्यम से जो धनराशि प्लैट के खरीददारों से प्राप्त होगी वह उसका एक निर्धारित अंश नोएडा के देयों के भुगतान में कर सकेगा। याची द्वारा यह भी याचना की गई कि उसके पूर्व पारित नक्शे रिवैलिडेट कर उसे निर्माण की अनुमति दी जाए, जिससे परियोजना समय से पूर्ण हो सके एवं देयों का भुगतान किया जा सके।

18. दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत किये गये कथन एवं साक्ष्यों का परिशीलन कर निम्न तथ्य परिलक्षित होते हैं:-

- i. पैन रियल्टर्स के पक्ष में कुल 74729.05 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन दिनांक 29.06.2009 को किया गया था एवं लीज डीड दिनांक 12.10.2009 को निष्पादित की गई थी।
- ii. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा 10प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान कर दिया गया था एवं बाकी की धनराशि की किश्तों का निर्धारण किया गया था, जिसका भुगतान 20.07.2019 तक किया जाना चाहिए था।
- iii. यह सर्वमान्य तथ्य है कि NGT के आदेश के कारण दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक निर्माण कार्य बाधित रहा था, जिसके कारण प्राधिकरण द्वारा इस अवधि का जीरो पीरियड घोषित किया गया था।
- iv. दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि पर दण्ड ब्याज नहीं लगाने का निर्णय प्राधिकरण द्वारा लिया गया है।
- v. याची संस्था द्वारा आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन दिनांक 20.02.2014 को किया गया तथा पूर्ण अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन दिनांक 05.10.2016 को किया गया। याची संस्था द्वारा कुल प्रस्तावित 19 टावर में से 18 टावर का निर्माण पूर्ण किया जा चुका है एवं इनमें लोग रह भी रहे हैं। एक टावर का निर्माण 3 मंजिल तक सुपर स्ट्रक्चर के रूप में किया गया है।

- vi. आशिक अधिभोग प्रमाण पत्र का प्रार्थना पत्र प्राप्त होने पर प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र इसलिए नहीं जारी किया गया चूकि तत्समय अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने पर मा0 NGT द्वारा रोक लगाई गई थी। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण को यह रोक समाप्त होने पर तत्काल ही अधिभोग प्रमाण पत्र जारी कर देना चाहिए था, किंतु प्राधिकरण द्वारा यह नहीं किया गया।
- vii. यह उल्लेखनीय है कि ओखला बर्ड सेन्चुरी के संबंध में मा0 एल.जी.टी. द्वारा पारित आदेश से ओखला बर्ड सेन्चुरी से 10 किलोमीटर की परिधि में आने वाली परियोजनाएं प्रभावित रही हैं। मा0 एन.जी.टी. के उपरोक्त आदेश का प्रभाव दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक रहा है। मा0 एन.जी.टी. द्वारा उपरोक्त आदेश ओ0ए0 नं0-158/2013, अमित कुमार बनाम भारत सरकार में पारित किया गया है। मा0 एन.जी.टी. के उपरोक्त आदेशों में वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक व जिला मजिस्ट्रेट, गौतमबुद्ध नगर को ओखला बर्ड सेन्चुरी से 10 किलोमीटर की परिधि में सभी निर्माण कार्यों को बन्द करने के निर्देश दिए गए थे।
- viii. ओखला बर्ड सेन्चुरी का इको सेन्सिटिव जोन दिनांक 19.08.2015 को भारत सरकार द्वारा नोटिफाई किया गया, जिसमें इको सेन्सिटिव जोन Okhla bird sanctuary के 100 मीटर से लेकर 1.27 किलोमीटर की परिधि तक नियत किया गया।
- ix. मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट सी नं0-4268 आफ 2023 एम.एस. ग्रेनार्ड हिल प्रोपर्टीज प्रा0लि0 बनाम राज्य सरकार में पारित आदेश दिनांक 24.05.2023 में मा0 उच्चतम न्यायालय में स्पेशल लीव टू अपील संख्या-6154/2023 में पारित आदेश को निम्नवत् उद्धरित किया गया है:-

".. We have heard Mr Mukul Rohatgi, learned Senior Counsel for the petitioner

The Counsel would refer to the office order dated 29.11.2016 (Annexure P-10) which provides for a zero period benefit to the builders affected by the orders passed on restriction on construction and next submits that the view taken by the High Court in the impugned order for confining relief of zero period benefits only for about two months from 14.08.2013 to 28.10.2013 is incorrect. The submission is based on the order passed by the National Green Tribunal on 28.10.2013

(Annexure P-4), which has kept under suspension the environmental clearance granted earlier. As such, it is contended that the builder could not proceed with the construction. Further more, the builder is also forewarned about non-issuance of the completion certificate for the project in question.

Issue notice, returnable on 01.05.2023.

Dasti, in addition, is permitted. In the meantime, steps should not be taken towards cancellation of the lease granted on 19.10.2012, only for nonpayment of the demand with reference to the zero period claimed by the petitioner, i.e. from 14.08.2013 to 19.08.2015."

मा० उच्च न्यायालय ने यह आदेशित किया है कि:-

"Case for consideration is made out.

Let a counter affidavit be filed by learned Standing Counsel for respondent no. 1 and Shri Waseeq Uddin Ahmed, learned counsel for respondent no. 2 within a period of four weeks'.

Rejoinder affidavit, if any, may be filed within two weeks thereafter.

List thereafter.

Meanwhile, steps should not be taken towards cancellation of lease granted to the petitioner only for non payment of demand with reference to zero period claimed by the petitioner, i.e. from 14.08.2013 to 19.08.2015."

- x. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहते हुए दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक जीरो पीरियड की मांग की थी कि उसका कार्य इस बीच प्रभावित रहा है जिसके विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा कोई अन्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए गए हैं।
- xi. इससे यह स्पष्ट है कि मा० एन.जी.टी. के समक्ष लम्बित उपरोक्त प्रकरण में जो आदेश पारित किए गए हैं, उसमें दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक का जीरो पीरियड अनुमन्य किया जाना चाहिए। उपरोक्त की पुष्टि मा०

उच्च न्यायालय द्वारा रिट सी नं0-4268 आफ 2023 में पारित आदेश दिनांक 24.05.2023 से तथा मा0 उच्चतम न्यायालय में एस.एल.पी. सी-6154 आफ 2023 में पारित आदेश दिनांक 06.04.2023 से भी होती है। अतः पुनरीक्षणकर्ता को उपरोक्त अवधि में जीरो पीरियड का लाभ इन्टरेस्ट, पीनल इन्टरेस्ट lease rent तथा टाईम एक्सटेंशन चार्ज पर दिया जाना चाहिए। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना है कि उपरोक्त गणना के फलस्वरूप प्राधिकरण को भुगतान किए जा चुके टाईम एक्सटेंशन चार्ज का समायोजन नहीं किया जाएगा। यहाँ यह स्पष्ट किया जाना है कि जीरो पीरियड का लाभ जिस अवधि का प्राप्त होगा, उस अवधि में interest, penal interest, lease rent और time extension charges माफ किए जाएंगे तथा तदनुसार आगणन करते हुए installments shift किए जाएंगे। जितने अवधि का जीरो पीरियड अनुमन्य किया जा रहा है, उतनी अवधि परियोजना को पूर्ण करने के लिए lease deed के अनुसार स्वीकृत अवधि में बगैर किसी time extension charge के जोड़ी जाएगी।

xii. प्राधिकरण की नीति जो दिनांक 29.11.2016 के कार्यालय आदेश द्वारा जारी की गई है में यह लिखा गया है कि यदि "दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 के बीच यदि किसी आवंटी द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र का आवेदन दिया है और प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है तो ऐसी दशा में उक्त अवधि तक निर्माण कार्यों में आवंटियों को निःशुल्क समयवृद्धि निर्माण कार्य हेतु उपलब्ध कराने पर विचार किया जा सकता है।" अतः, इस नीति का अनुपालन करते हुए भी प्राधिकरण को इस अवधि के लिए निःशुल्क समयवृद्धि देनी चाहिए।

xiii. यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 17.01.2018 को जारी किया है जबकि आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु प्रथम आवेदन दिनांक 20.02.2014 को किया गया था। अतः अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने में लगभग 4 वर्ष का विलम्ब किया गया है। चूंकि यह विलम्ब प्राधिकरण के स्तर पर हुआ है, अतः इस अवधि का दण्ड आवंटी संस्था को देने का औचित्य नहीं बनता है। प्राधिकरण द्वारा यह मान्य किया गया है कि "आवंटी संस्था द्वारा पट्टा प्रलेख में दी गयी समय सीमा में अधिभोग हेतु आवेदन किया गया है। आवंटी संस्था द्वारा लाईट, एन.ओ.सी., भवन के फोटोग्राफ जमा कर दी गई है। आवंटी संस्था द्वारा जमा कराए गए संयोजन शुल्क का सत्यापन लेसा विभाग द्वारा कर दिया गया है। समापन

मानचित्रों एवं स्थल पर रेन वाटर हार्वेस्टिंग, पार्क, पार्किंग एवं हरित क्षेत्र का प्रावधान तथा अन्य व्यवस्थाएं भवन विनियमावली के अनुरूप हैं”।

याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी न होने के कारण उसके द्वारा अपने आवंटियों से sub-lease deed नहीं की जा सकी थी, जिसके क्रम में उसको भी अपने आवंटियों को delay in possession पर compensation देना पड़ा था।

यह सर्वमान्य तथ्य है कि कि lease-deed के प्राविधान दोनो पक्षों पर equally binding होते हैं। जहाँ एक ओर लीज डीड के अनुसार आवंटी अपनी सभी देयताओं को समय से देने के लिए बाध्य होता है, वहीं प्राधिकरण भी सभी clearances समय से देने के लिए बाध्य होता है। अतः किसी एक पक्ष की गलती के लिए दूसरे पक्ष को सजा नहीं मिलनी चाहिए। अतः ऐसी स्थिति में अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी होने में देरी का भार आवंटी संस्था पर नहीं आना चाहिए। याची संस्था द्वारा सुनवाई के समय यह भी अवगत कराया गया है कि अधिभोग प्रमाण-पत्र मिलने के बाद भी भवन समापन मानचित्र नहीं उपलब्ध कराया गया है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.08.2015 से दिनांक 17.01.2018 (OC जारी होने की तिथि) तक का ब्याज, दण्ड ब्याज व समयवृद्धि शुल्क लिये जाने का भी औचित्य नहीं बनता है। याची संस्था को दिनांक 17.01.2018 को जारी अधिभोग प्रमाण-पत्र के साथ समापन मानचित्र की प्रति भी उपलब्ध करा दी जाए।

xiv. अभिलेखों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि याची संस्था को लगभग 2,05,000 वर्ग मीटर FAR स्वीकृत किया गया था, जिसके सापेक्ष उसके द्वारा दिनांक 17.01.2018 को कुल 2,07,476 वर्ग मीटर का अधिभोग प्रमाण पत्र मिल चुका है। अतः अतिरिक्त समय विस्तारण शुल्क इस समय का नहीं लगना चाहिए। तदनुसार इस संबंध में प्राधिकरण अपने आदेश पर पुनर्विचार करें।

xv. शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कोविड 19 महामारी से निपटने के लिए NCR क्षेत्र के तीन औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की समिति द्वारा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों को कम करने की संस्तुति की है। शासनादेश द्वारा यह परामर्श दिया गया कि प्राधिकरणों द्वारा ब्याज दरों में कमी करते हुए MCLR+1 ब्याज दर आगामी प्रभाव से लागू की

जाए। इस शासनादेश का लाभ वर्तमान पुनरीक्षणकर्ता को भी प्रदान किया जाना उचित होगा। तदनुसार इसके देयों की पुनर्गणना की जाए।

- xvi. यह स्पष्ट है कि कोविड महामारी का प्रकोप समस्त संस्थाओं पर हुआ है। इसके संबंध में शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 सभी प्राधिकरणों को जारी किया गया था। प्राधिकरण इस शासनादेश का लाभ भी पुनरीक्षणकर्ता को देने पर विचार करे।
- xvii. उपरोक्तानुसार देयों की पुनर्गणना कर ली जाए एवं आवंटी को यह निर्देशित किया जाए कि वह तीन माह के अंदर इस धनराशि का 25 प्रतिशत जमा करेगा। शेष धनराशि की 4 अर्द्धवार्षिक किश्तें निर्धारित कर दी जाएं।
- xviii. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने आवंटियों को sub-lease किए जाने हेतु एक पत्र दिनांक 29.12.2022 प्राधिकरण को दिया गया है। sub-lease करने के संबंध में प्राधिकरण द्वारा नीति बनाकर कार्यालय आदेश दिनांक 29.06.2018 जारी किया गया था, जिससे नोएडा क्षेत्र में buyers की समस्या का समाधान हो सके। इस कार्यालय आदेश के अनुरूप कार्य करते हुए प्राधिकरण इस योजना के आवंटियों को sub-lease की अनुमति देते हुए अग्रेतर कार्यवाही संपादित की जाए।
- xix. यह तथ्य निर्विवादित है कि परियोजना में 19 में से 18 टावर पूरे किया जा चुके हैं तथा एक टावर अर्द्धनिर्मित है। इस अर्द्धनिर्मित टावर के सम्बन्ध में पास किये गये नक्शे की वैधता समाप्त हो चुकी है। इस टावर को पूर्ण किये जाने के लिए यह आवश्यक है कि इसके मैप को रिवैलिडेट किया जाए। प्राधिकरण के देयों को सुरक्षित करने के लिए यह आवश्यक है कि इस सम्बन्ध में Escrow account खोला जाए जिसमें आवेदकों से प्राप्त धनराशि में से एक निश्चित प्रतिशत धनराशि प्राधिकरण के खाते में शीघ्र प्राप्त हो सकेगी। इस प्रतिशत धनराशि का निर्धारण प्राधिकरण के स्तर पर किया जाना उचित होगा।
- xx. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी रिकवरी सर्टिफिकेट दिनांक 26.08.2019 को मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 04.12.2019 द्वारा खारिज किया जा चुका है। अब प्राधिकरण द्वारा पुनः 12.06.2023 को रिकवरी सर्टिफिकेट जारी कर टावर संख्या 'टी' को सील कर दिया गया है। निर्माण कार्य पूरा करने के लिए यह आवश्यक है कि रिकवरी सर्टिफिकेट को निरस्त किया जाए तथा सील खोलकर निर्माण प्रारम्भ करवाया जाए एवं

उपरोक्तानुसार Escrow account की व्यवस्था कर प्राधिकरण के हित को सुरक्षित किया जाए।

xxi. प्राधिकरण के आदेश के विरुद्ध यह याचिका दिनांक 18.10.2021 को दाखिल की गई है। इस revision के लम्बित रहते हुए मा० उच्च न्यायालय द्वारा MISC SINGLE No. 27631/2021 में अपने आदेश दिनांक 26.11.2021 एवं C.M. Application No. I-2/2023 में अपने आदेश दिनांक 20.02.2023 द्वारा interim relief की application एवं revision पर शीघ्र निर्णय लेने की अपेक्षा की है। इसको दृष्टिगत रखते हुए याचिका दायर करने के दिनांक 18.10.2021 से लेकर याचिका निस्तारित होने के दिनांक तक दण्ड ब्याज लेने का औचित्य नहीं बनता है।

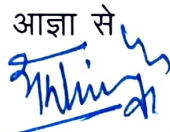
उपरोक्तानुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 06.03.2018 निरस्त किया जाता है व प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि वह उपरोक्त वर्णित (xi)-(xxi) के अवधारित बिंदुओं के अनुसार कार्यवाही करे और देयताओं की पुर्नगणना कर पुनरीक्षणकर्ता को सूचित करें।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 504/77-4-23 (1)/अपील 03/2022 तददिनांक
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मे० पैन रियल्टर्स प्रा० लि०, ग्रेटर कैलाश-2, नई दिल्ली-110048।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव।