INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

IN-UP26693804230444X

सत्यमेव जयते

e-Stamp

Amrendra Singh, A/C:- UPECOLUP:-14046204
Noida G.B. Nagar U.P. Mob. +91-9821723672

Certificate No.	:	IN-UP26693804230444X
Certificate Issued Date	:	04-Sep-2025 12:08 PM
Account Reference	:	NEWIMPACC (SV)/ up14046204/ GAUTAMBUDDH NAGAR 2/ UP-GBN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUP14046204508411008752O2X
Purchased by	:	Sanchit Jain
Description of Document	:	Article 4 Affidavit
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	Sanchit Jain
Second Party	:	Not Applicable
Stamp Duty Paid By	:	Sanchit Jain
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	100 (One Hundred only)

Please write or type below this line

NOTARY

NOTARIAL

NOTARY

Statutory Alert:

1. The [illegible] of this Stamp [illegible] should be verified at 'www.s[illegible]' or using e-Stamp Mobile App of [illegible]. Any [illegible] in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App [illegible] it invalid.
2. The onus of [illegible] the legitimacy is on the [illegible] of the certificate.
3. In case of any [illegible] please inform the Competent Authority.

AFFIDAVIT CUM UNDERTAKING

This affidavit cum undertaking is made on this 4 day of September, 2025 at Greater Noida.

I, Sanchit Jain, Director of the Company, duly authorized by the Promoter Company M/s. Pooja Infotech Pvt. Ltd. vide board resolution dated 01.04.2025 for the UP-RERA registration Process of the Project "Jain-X Cyber City IT Complex" having UP-RERA registration ID number 1691694 located at Plot No. 19, Knowledge Park-5, Greater Noida hereby solemnly affirm and declare as under:

I hereby affirm that all projects will be developed and constructed simultaneously, rather than in separate phases.

I further affirm that all common services will be prioritized, developed, and constructed first, in accordance with the map approved by GNIDA.

Additionally, I affirm that the development work for the services required in the JAINX Cyber City IT Complex—including the Sewage Treatment Plant (STP), sewer line, and water line—will be completed during the initial phase of construction.

NOTARY GOVT. OF INDIA

Deponent

Verification

The contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Verify by me at Greater Noida nn this 1st Day of September 2025.

Deponent

NOTARY
GOVT. OF INDIA

ATTESTED
Virendra Kr. Garg
Notary Advocate

4 SEP 2025

GREATER NOIDA INDUSTRIAL DEVELOPMENT AUTHORITY
PLOT NO1, SECTOR-KNOWLEDGE PARK-IV, GREATER NOIDA CITY,
GREATER NOIDA, DISTRICT GAUTAM BUDH NAGAR , (U.P.)
Website: www.greaternoidaauthority.in e-Mail: authority@gnida.in

PLG / BP	SM-13-Jan-2025:23587	Date	18/06/2025 06:20 PM

To,

POOJA INFOTECH PVT.LTD.

M-18 GREATER KAILASH -II, , NEW DELHI, 110048.

Sir / Madam

With reference to your Docket No., **SCR-23388** dated **13/05/2025** for grant of **Sanction** of building plan on **Plot No. 19 Pocket/Block (NONE) Sector KNOWLEDGE PARK-05**
Greater Noida, I have to inform you that Sanction is being granted by the Authority with the following conditions:

1. This sanction is granted under the provisions of **'The Greater Noida Industrial Development Area Building Regulations 2010'.**
2. The validity of this sanction is as per lease dead, **Upto-05 years.**
3. During this period, after the completion of construction it is necessary to apply for occupancy certificate & **time extension charges shall be payable as applicable.**
4. If demanded by the Authority, you shall be liable to pay charges for the provision of any further facilities/development/improvement.
5. A copy of the sanction drawing shall always be kept at site and shall be made available to any officer of the Authority on demand.
6. No addition/alteration is permitted in the sanctioned drawings. For any changes prior permission from the Authority required.
7. You shall responsible for carrying out the work in accordance with the requirements of **Greater Noida Industrial Development Area Building Regulations 2010.**
8. You shall be required to follow the terms and conditions as indicated in various NOCs issued by different organization.
9. No activity other than as specified in lease dead shall be permitted in the premises.
10. Prior permission from Authority is required for temporary structure like labor huts & site office and bore well.
11. No Parking of any kind shall be permitted on r/w of road.

Yours faithfully,

Sudheer Kumar
Digitally signed by Sudheer Kumar
Date: 2025.06.18 18:30:06 +05'30'

Incharge GM(Planning)

Encl :- Copy of one Set drawings(01)
Copy to :- Admin. (Project) for information and N.A.

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण,

भूखण्ड संख्या–01, सैक्टर–नॉलेज पार्क–4,
ग्रेटर नौएडा सिटी, जिला–गौतमबुद्व नगर, उ0प्र0।

पत्रांकः–ग्रे.नो. / आई0टी0 / 2025 / 1607
दिनांकः–05/03 / 2025

सेवा में,

मैसर्स पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड,
भूखण्ड संख्या–15&16, खसरा नम्बर–20 / 2,
ग्राम–नॉगली, सकरावती, नजफगढ,
दिल्ली–110043.

विषयः– **भूखण्ड संख्या–19, सैक्टर–नॉलेज पार्क–5, ग्रेटर नौएडा के निरस्तीकरण आदेश समाप्त किये जाने के शासन के आदेश दिनांक 14.06.2024 के कम में अतिदेयता जमा करने के सन्दर्भ में।**

महोदय,

कृपया आपके द्वारा भूखण्ड संख्या–19,सैक्टर–नॉलेज पार्क–5, ग्रेटर नौएडा के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.08.2020 के विरूद्व उ0प्र0अर्बन प्लानिंग एण्ड डवलपमेंट एक्ट,1973 की धारा 41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम,1976 की धारा 12 के अन्तर्गत दिनांक 12.03.2024 को योजित पुनरीक्षण याचिका शासन द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.06.2024 से निस्तारित की गयी है।

उपरोक्त शासनादेश के अनुपालन में कम्पनी को आवंटित भूखण्ड संख्या–19, सैक्टर–नॉलेज पार्क–5, ग्रेटर नौएडा में अतिदेय धनराशियों के सम्बन्ध में कम्पनी के अधिकृत प्रतिनिधि श्री रिषी चन्देल (कम्पनी के रिज्योलूसन दिनांक 28.02.2025) द्वारा प्राधिकरण में प्रस्तुत प्रत्यावेदन / अन्डरटेकिंग दिनांक 28.02.2025 के दृष्टिगत कम्पनी के पक्ष में उक्त भूखण्ड बिना पुर्नस्थापना शुल्क के निम्नानुसार अतिदेयता जमा करने पर पुर्नस्थापित किये जाने का अनुमोदन प्राप्त हुआ है, जो निम्नानुसार हैः–

भूखण्ड के सापेक्ष अतिदेयताओं का मदवार विवरणः–

मदों का विवरण	प्राधिकरण की देयता रू0 में **(दिनांक 28.02.2025 तक)**
प्रीमियम रिशि. डिफाल्ट	60,95,45,666 / –
प्रीमियम मेगा रिबेट	19,44,68,477 / –
अतिरिक्त प्रतिकर	16,32,58,197 / –
वार्षिक लीज रेन्ट	13,24,37,723 / –
निर्माण विलम्ब शुल्क (प्रथम चरण)	13,39,17,478 / –
निर्माण विलम्ब शुल्क (सम्पूर्ण परियोजना)	8,51,01,794 / –
कुल योग	131,97,29,335 / –
25 प्रतिशत 60 दिन में देय धनराशि	32,99,32,333.75
स्टाम्प डयूटी	3,01,13,724 / –

आपको प्राधिकरण के अतिदेय देयकों की कुल धनराशि रू0 1,31,97,29,335 / – का 25 प्रतिशत धनराशि रू0 32,99,32,333.75 पत्र निर्गत होने से साठ दिन में 10.50 प्रतिशत ब्याज 28.02.2025 से जमा की तारीख तक देय होगा। इसके साथ ही स्टाम्प डयूटी के मद में देय धनराशि रू0 3,01,13,724 / – कोषागार कार्यालय, गौतमबुद्व नगर में पत्र निर्गत होने की तिथि से पूर्व जमा कराकर चालान की प्रति प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी।

आपके द्वारा पुर्ननिर्धारित देयकों की 25 प्रतिशत धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराये जाने के उपरान्त परियोजना निर्माण हेतु दाखिल मानचित्र स्वीकृति हेतु औपचारिकताऐं पूर्ण कर अनुमोदित कराना अनिवार्य है। अतः आपसे अपेक्षा की जाती है कि उपरोक्त वर्णित धनराशियों को प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराने के साथ ही तत्काल जमा धनराशियों के चालान की प्रति के साथ सूचना प्राधिकरण को देना सुनिश्चित करें, जिससे अनुमोदन के कम में अग्रिम कार्यवाही करते हुए शेष 75 प्रतिशत देय धनराशि 4 छःमाही अर्थात प्रत्येक किस्त रू0 24,74,49,250/– की मय ब्याज के देयता एवं तिथि का निर्धारण करते हुए पत्र पृथक से निर्गत किया जा सकें। इसके साथ ही आपको यह भी सूच्य है कि अनुमोदनानुसार दिनांक 18.08.2020 से दिनांक 14.06.2024 तक की अवधि के समतुल्य अवधि निर्माण हेतु अतिरिक्त समय निःशुल्क अनुमन्य हो सकेगा।

भवदीय,

(एन0के0सिंह)
विशेष कार्याधिकारी(आई0टी0)

प्रतिलिपिः–

1. स्टाफ आफीसर/निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी(एस0के0/एल./पी.) महोदय/महोदया को सूचनार्थ प्रेषित।
2. महाप्रबन्धक(वित्त/नियोजन/परियोजना) को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
3. प्रभारी (विधि) को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

विशेष कार्याधिकारी(आई0टी0)

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–3139 / 77–4–24 / 55 (अपील) / 24
लखनऊः दिनांक– 14 जून, 2024

मै0 पूजा इन्फोटेक प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

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

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 पूजा इन्फोटेक प्रा0लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में IT/ITeS परियोजना हेतु आवंटित भूखण्ड संख्या–19, Sector Knowledge Park-5 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.08.2020 के विरूद्ध दिनांक 12.03.2024 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। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.05.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 16.05.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री सुनील कुमार सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री एन.के. सिंह., विशेष कार्याधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 11.03.2008 को क्षेत्रफल 1,08,000.00 वर्गमीटर का किया गया था। आवंटन पत्र के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को अनुमानित प्रीमियम का 10 प्रतिशत रू0 2,21,70,000/– का भुगतान दिनांक 10.04.2008 तक, आवंटन धनराशि रू0 4,43,40,000/– का भुगतान दिनांक 10. 05.2008 तक, एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि रू0 15,51,90,000/– का भुगतान 12 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत चक्रवृद्धि वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा उपरोक्त वांछित धनराशियाँ दिनांक 08.05.2008 तक जमा कर दी गई थी एवं भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड निष्पादित किये जाने हेतु अनुरोध किया गया था। प्राधिकरण द्वारा लीज डीड निष्पादित किये जाने हेतु कोई अग्रिम कार्यवाही

नहीं की गई, किन्तु प्राधिकरण द्वारा प्रीमियम के सापेक्ष अवशेष धनराशियों की मांग की जाती रही है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने अवशेष देयकों के पुर्ननिर्धारण की मांग की गई है, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 18.01.2013 द्वारा संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण किया है एवं भूखण्ड के अवशेष देयक रू0 15,17,17,418/- के संबंध में सूचित भी किया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 09.05.2013 को रू0 83,44,458/- जमा कराये गये हैं, जिसके उपरांत लीज डीड किये जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.05.2013 को चेक लिस्ट जारी की गई है। प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 16.12.2013 को निष्पादित की गई है, जिसमें प्रश्नगत भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 1,01,114.27 वर्गमीटर अंकित है। इस लीज डीड के अनुसार भूखण्ड का अवशेष प्रीमियम रू0 16,62,75,000/- अंकित है। हालांकि भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल में कमी हुई है, किंतु अवशेष प्रीमियम की धनराशि में बढ़ोतरी की गई है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लीज डीड के निष्पादित होने के दिनांक तक पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कुल रू0 7,48,54,500/- जमा कराये जा चुके थे। इस लीज डीड के अनुसार लीज रेंट की धनराशि प्रथम 10 वर्षो के लिए रू0 38,91,847/- निर्धारित कर दी गई थी।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का paper possession दिनांक 02.01.2014 को प्रदान किया गया था, किन्तु वास्तविक कब्जा प्रदान नहीं किया जा सका था। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा नक्शा अनुमोदित किये जाने हेतु आवेदन पत्र दिनांक 17.06.2014 को प्रस्तुत किया गया है। इस आवेदन का अनुमोदन प्राधिकरण द्वारा इसलिए नहीं किया गया, क्योंकि प्राधिकरण के वित्त विभाग द्वारा no dues certificate जारी नहीं किया जा रहा था, जबकि यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अवशेष धनराशियों का आकलन सही से नहीं किया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे भूखण्ड का वास्तविक कब्जा माह नवम्बर, 2018 में प्राप्त हुआ है। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 22.01.2019 द्वारा यह निर्देशित किया गया है कि संस्था भूखण्ड से सम्बन्धित सभी अवशेष देयकों को तत्काल जमा कराये एवं भूखण्ड के सम्बन्ध में नक्शा भी दिनांक 31.03.2019 तक अनुमोदित करा ले।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के क्रम में संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.01.2019 द्वारा प्रत्यावेदन दिया गया है

एवं अपने देयकों के पुर्ननिर्धारण की याचना की गई है। इस पत्र के क्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 08.02.2019 जारी किया गया है जिसमें प्राधिकरण द्वारा देयकों के पुर्ननिर्धारण की प्रक्रिया का वर्णन किया गया है। तत्क्रम में संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 22.02.2019 द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा रू0 2,25,00,000/- के demand draft तैयार कर लिये गये हैं एवं यदि देयकों के पुर्ननिर्धारण करने में अमुक धनराशि से अधिक धनराशि की आवश्यकता होती है, तो संस्था ऐसी धनराशि भी जमा करने को तैयार है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने पत्र दिनांक 18.06.2019 द्वारा संस्था के दर्ज पते को परिवर्तन करने की याचना की गई है। तदोपरान्त याची संस्था को यह ज्ञात हुआ कि उसके देयकों के पुर्ननिर्धारण करने का प्रत्यावेदन प्राधिकरण द्वारा निरस्त कर दिया गया है। प्रत्यावेदन निरस्त करने से पूर्व न तो उसे सुनवाई का अवसर दिया गया है एवं न ही ऐसा कोई निरस्तीकरण आदेश संस्था को उपलब्ध कराया गया है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि माह जनवरी 2021 में प्राधिकरण के अधिकारी जब प्रश्नगत भूखण्ड पर आने लगे, तो उसे यह ज्ञात हुआ कि प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 18.08.2020 द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस संबंध में याची संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 8388/2021 दायर की गई है, जो कि विचाराधीन न्यायालय है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसको आवंटित भूमि ग्राम जलालपुर, सैनी का भाग थी। इन ग्रामों के अधिग्रहण के संबंध में कई रिट याचिकाएं दायर की गई थीं, जिनको समेकित करते हुए मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उ0प्र0 सरकार एवं अन्य में आदेश दिनांक 21.10.2011 पारित किया गया था। इस आदेश को पारित करते हुए मा0 उच्च न्यायालय द्वारा कृषकों को दिये जाने वाले मुआवजे में 64.7 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी की गई है, कृषकों को 10 प्रतिशत विकसित भूमि दिये जाने के आदेश दिये गये हैं एवं यह भी आदेशित किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा तब तक विकास कार्य न कराये जाएं, जब तक प्राधिकरण के मास्टर प्लान 2021 में National Capital Region Planning Board के निर्देशों को समाहित न कर लिया जाए।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मार्च, 2013 तक National Capital Region Planning Board के निर्देशों को मास्टर प्लान 2021 में सम्मिलित नहीं किया गया था एवं इस प्रकार मार्च 2013 तक भूमि पर कोई विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा नहीं करवाए जा सके थे। इसी प्रकार मा0 उच्च

न्यायालय के आदेश दिनांक 21.10.2011 को मा0 सर्वोच्च न्यायालय में challenge किया गया था एवं मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सावित्री देवी बनाम उ0प्र0 सरकार एवं अन्य में अपने आदेश दिनांक 14.05.2015 द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के आदेश को बहाल रखा गया है। इस प्रकार मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश पारित होने के दिनांक तक प्रश्नगत भूखण्ड पर विकास कार्य नहीं कराये जा सके थे।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि निरस्तीकरण आदेश के दिनांक तक पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों का निर्धारण प्राधिकरण द्वारा सही तरीके से नहीं किया गया है। चूंकि भूखण्ड के आवंटन निरस्तीकरण आदेश में देयकों का समय से नहीं जमा किया जाना मुख्य कारण है, अतः जब तक पुनरीक्षणकर्ता के देयकों का निर्धारण सही रूप से नहीं होता है, तब तक निरस्तीकरण आदेश बनाये रखने योग्य नहीं है।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 21.10.2011 के उपरांत प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की देयता के रूप में रू0 483.00 प्रति वर्ग मीटर की धनराशि का आगणन किया गया है एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों में इस धनराशि को भी सम्मिलित किया गया है। अतिरिक्त प्रतिकर की देयता के प्रश्न पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 18684/2019 मे0 गौड़ सन्स प्रमोटर्स प्रा0लि0 में पारित आदेश दिनांक 18.09.2019 में यह स्पष्ट किया गया है कि चूंकि प्राधिकरण द्वारा यह निर्धारित नहीं किया गया है कि किस अनुपात में प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि को आवंटियों से वसूला जाएगा, अतः प्राधिकरण द्वारा गजराज एवं अन्य बनाम उ0 प्र0 सरकार एवं अन्य में पारित उच्च न्यायालय के आदेशों का पूर्ण रूप से अनुपालन नहीं किया गया है। अतः, मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को निरस्त कर दिया गया है। अब प्राधिकरण को पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों का निर्धारण करने में अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को सम्मिलित नहीं करना चाहिए।

15. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.08.2020 में प्राधिकरण द्वारा जारी पत्र दिनांक 06.09.2016, दिनांक 16.06.2017, दिनांक 29.08.2017, दिनांक 06.12.2017, दिनांक 06.03. 2018, दिनांक 03.07.2018, दिनांक 06.09.2018, दिनांक 29.10.2018, दिनांक 31. 12.2018, दिनांक 22.01.2019, दिनांक 08.02.2019, दिनांक 02.01.2020 तथा दिनांक 04.03.2020 का वर्णन है, किन्तु पत्र दिनांक 22.01.2019 एवं दिनांक 08. 02.2019 के अतिरिक्त अन्य कोई पत्र संस्था को प्राप्त नहीं है। उपरोक्त के कारण याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि आदेश दिनांक 18.08.

2020 निरस्त किया जाए, उसको आवंटन के दिनांक 11.03.2008 से मई, 2015 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए, भूखण्ड के वास्तविक कब्जा प्राप्त होने के दिनांक तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए, मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को अवशेष देयकों में सम्मिलित नहीं किया जाए एवं संस्था द्वारा दाखिल किए गए नक्शों को शीघ्र अनुमोदित किया जाए।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटन पत्र के अनुसार अपीलार्थी कम्पनी को आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 60 दिवस के भीतर अर्थात दिनांक 10.05.2008 तक कुल प्रीमियम की 20 प्रतिशत धनराशि रू0 4,43,40,000/- प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराने हेतु निर्देशित किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 08.05.2008 को धनराशि रू0 4,43,00,000/- प्राधिकरण के पक्ष में जमा करायी गयी। इसके अतिरिक्त अपीलार्थी कम्पनी को आवंटन पत्र के साथ प्रीमियम की अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि रू० 15,51,90,000/- को 11 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित वर्ष 2008 से 2014 के मध्य जमा कराने हेतु प्रीमियम भुगतान प्लान निर्गत किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उनके पत्र दिनांक 06.08.2008 के माध्यम से मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट के अन्तर्गत आवंटन दर पर 25 प्रतिशत छूट अनुमन्य किये जाने हेतु अनुरोध किया गया। अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24.11.2008 के माध्यम से मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट के अन्तर्गत आवंटन दर पर 25 प्रतिशत छूट प्रदान करते हुए नया पेमेन्ट प्लान निर्गत किया गया, जिसके अनुसार भी अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड वर्ष 2008 से वर्ष 2014 के मध्य 12 छःमाही किश्तों को प्राधिकरण के पक्ष में जमा किया जाना था, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट दिये जाने के उपरान्त भी निर्धारित किश्तों को प्राधिकरण के पक्ष में जमा न किये जाने पर पुनः अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 30. 03.2010 के माध्यम से भूखण्ड की किस्तों को पुर्ननिर्धारित किये जाने हेतु अनुरोध किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 18.01.2013 के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी को पुनः भूखण्ड की किस्तों को पुर्ननिर्धारित करते हुए रिवाईज्ड पेमेन्ट प्लान निर्गत किया गया, जिसके अनुसार अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष देय किस्तों को वर्ष 2013 से वर्ष 2017 के मध्य 10 छःमाही किश्तों में जमा कराये जाने हेतु भुगतान प्लान निर्गत किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट तथा किस्तों के पुर्ननिर्धारण का लाभ दिये जाने के उपरान्त भी निर्धारित किस्तों को प्राधिकरण के पक्ष में निर्धारित समयावधि में जमा नहीं कराया गया है। दिनांक 18.01.2013 तक अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में पट्टा प्रलेख निष्पादित किया गया था।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 11.03.2008 के माध्यम से भूखण्ड संख्या–19, सैक्टर–नॉलेज पार्क–5, क्षेत्रफल 1,08,000.00 वर्गमीटर आवंटित किया गया था। उक्त भूखण्ड के क्षेत्रफल 1,01,114.27 वर्गमीटर का लीज प्लान प्राप्त होने के उपरान्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने हेतु अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.05.2013 के माध्यम से पत्र निर्गत किया गया तथा दिनांक 16.12.2013 को शत–प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी की छूट सहित पट्टा प्रलेख निष्पादित किया गया। पट्टा प्रलेख में मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट तथा किस्तों के पुर्ननिर्धारित किये जाने के उपरान्त कुल प्रीमियम की धनराशि रू0 16,62,75,000/– तथा तत्समय तक अवशेष धनराशि रू0 15,17,17,418/– अंकित की गयी है, जो कि पूर्णतया नियमानुसार है।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने हेतु दिनांक 21.05.2013 को पत्र निर्गत किया गया था, जिसमें अपीलार्थी कम्पनी को वार्षिक लीज रेन्ट की धनराशि अथवा एकमुश्त लीज रेन्ट की धनराशि से अवगत कराया गया था। यदि अपीलार्थी कम्पनी तत्समय निर्धारित वार्षिक अथवा एकमुश्त लीज रेन्ट की धनराशि से सहमत नहीं थी, तो तत्समय अवगत कराना चाहिए था। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा वार्षिक लीज रेन्ट का विकल्प चुनते हुए उनकी सहमति के उपरान्त ही भूखण्ड का पट्टा प्रलेख/कब्जा प्रमाण पत्र निर्गत किया गया है, जोकि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित है। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष मेगा इन्वेस्टमेन्ट यूनिट की छूट, किस्तों के पुर्ननिर्धारण का लाभ, पट्टा प्रलेख निष्पादित कराते समय कभी भी निर्धारित धनराशियों में त्रुटि होने के सन्दर्भ में पत्राचार प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे स्पष्ट है कि अपील में अनुतोष पाने के निमित्त अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उक्त प्रस्तरों के अन्तर्गत भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं पर प्रश्न किया जा रहा है, जोकि स्वीकार करने योग्य नहीं है। अपीलार्थी कम्पनी को प्रश्नगत भूखण्ड का दिनांक 02.01.2014 को कब्जा प्रमाण पत्र निर्गत किया गया।

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में निर्धारित समयावधि के भीतर जमा नहीं कराये जाने पर अदेयता प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया जा सकता है। अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 06.09.2016, दिनांक 16.06.2017, दिनांक 29.08.2017, दिनांक 06.12.2017, दिनांक 06.03.2018, दिनांक 03.07.2018, दिनांक 06.09.2018, दिनांक 29.10.2018, दिनांक 31.12. 2018, दिनांक 22.01.2019, दिनांक 08.02.2019, दिनांक 02.01.2020 तथा दिनांक 04.03.2020 के माध्यम से निरन्तर भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को प्राधिकरण के

पक्ष में जमा कराने हेतु डिफाल्टर नोटिस/कारण बताओ नोटिस प्रेषित किये गये, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराया गया। अपीलार्थी कम्पनी को पट्टा प्रलेख की शर्तों के अधीन पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि 16.12.2013 से 18 माह के भीतर डिटेल्ड बिल्डिंग प्लान अनुमोदित कराते हुए तीन वर्ष के भीतर अर्थात दिनांक 15.12. 2016 तक परियोजना के प्रथम चरण का कार्यपूर्ति प्रमाण प्राप्त करना था तथा सम्पूर्ण परियोजना पर रू० 99.93 करोड़ (भूमि की कीमत को छोड़कर) निवेश करते हुए सम्पूर्ण परियोजना का पाँच वर्ष के भीतर अर्थात दिनांक 15.12.2018 तक कार्यपूर्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जाना था तथा परियोजना पर निवेश की गयी धनराशि के प्रमाण प्रत्येक वर्ष प्राधिकरण में प्रस्तुत किये जाने थे।

20. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उनके पत्र दिनांक 31.12.2018 के माध्यम से भूखण्ड की किश्तों को पुर्ननिर्धारित किये जाने हेतु अनुरोध किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन दिनांक 31.12.2018 के अनुक्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.01.2019 के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी को भूखण्ड के सापेक्ष दिनांक 11.01.2019 तक प्रीमियम के मद में धनराशि रू0 28,78,98,134.61, लीज रेन्ट के सापेक्ष धनराशि रू0 41,52,336.63 तथा अतिरिक्त प्रतिकर के मद में धनराशि रु० 4,44,55,991. 41 की देयता से अवगत कराया गया साथ ही अपीलार्थी कम्पनी द्वारा लीज डीड की शर्तों के अनुसार मानचित्र स्वीकृति, कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न करने के साथ ही उन्हें पूर्व में जारी समस्त नोटिसों का उल्लेख करते हुए उनका प्रतिउत्तर न दिये जाने पर भूखण्ड निरस्तीकरण की श्रेणी में होने से चेताया गया। इसके अतिरिक्त उक्त पत्र के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी के पुर्ननिर्धारण की माँग को अस्वीकार करते हुए भूखण्ड के सापेक्ष वर्णित उपरोक्त अतिदेय धनराशि को तत्काल प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराने के साथ ही परियोजना क्रियान्वयन हेतु दिनांक 31.03.2019 तक मानचित्र स्वीकृति प्राप्त करने हेतु निर्देशित किया गया, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उपरोक्त नोटिस का प्रत्युत्तर प्रस्तुत न करते हुए पुनः अपने प्रत्यावेदन दिनांक 31.01.2019 के माध्यम से भूखण्ड की किश्तों को रि–शिड्यूलमेन्ट किए जाने हेतु अनुरोध किया गया। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा निरन्तर भूखण्ड की किश्तों को पुर्ननिर्धारित/रि–शिड्यूलमेन्ट किए जाने की माँग को दृष्टिगत रखते हुए भूखण्ड की किश्तों को रि–शिड्यूलमेन्ट/पुर्ननिर्धारित किए जाने हेतु प्राधिकरण के पत्र दिनांक 08. 02.2019 के माध्यम से भूखण्ड के सापेक्ष प्रीमियम एवं अतिरिक्त प्रतिकर के मद में अनुमानित धनराशि रू0 33,38,20,205/– की 08 प्रतिशत धनराशि रू0 2,67,05,617/– दिनांक 28.02.2019 तक जमा कराने हेतु याची कम्पनी को निर्देशित किया गया, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा रि–शिडयूलमेन्ट हेतु माँग

धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं करायी गयी। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उक्त मॉग धनराशि जमा न कराते हुए अपने पत्र दिनांक 28.02.2019 के माध्यम से प्राधिकरण के पक्ष में तैयार किये गये धनराशि रू0 2,25,00,000/– के डिमान्ड ड्राफ्टों की छायाप्रति संलग्न करते हुए रि–शिड्यूलमेन्ट हेतु सही धनराशि से अवगत कराये जाने हेतु अनुरोध किया गया, जबकि अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 08.02.2019 के माध्यम से रि–शिड्यूलमेन्ट हेतु मॉग धनराशि से स्पष्ट रूप से अवगत कराया जा चुका था। अपीलार्थी कम्पनी के प्रत्यावेदन पर प्राप्त वित्तीय राय के अनुसार अपीलार्थी कम्पनी रि–शिड्यूलमेन्ट हेतु अर्ह/पात्र न होने के दृष्टिगत प्राधिकरण के पत्र दिनांक 02.01.2020 के माध्यम से अपीलार्थी कम्पनी के भूखण्ड की किश्तों के रि–शिड्यूलमेन्ट करने की मांग के प्रत्यावेदन निरस्त किये गये, जोकि पूर्णतया नियमानुसार है।

21. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण के आवंटन निरस्तीकरण आदेश के विरूद्ध मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिका संख्या:–8388/2021 योजित की गयी है। सन्दर्भित याचिका में मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 07.05.2021 को आदेश पारित करते हुए प्रतिशपथ दाखिल करने तथा भूखण्ड पर तृतीय पक्ष के अधिकार सृजित नहीं किये जाने के आदेश पारित है।

22. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में योजित याचिका संख्या:–37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उ०प्र०राज्य व अन्य में दिनांक 21.10.2011 को पारित आदेश के उपरान्त अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 16.12.2013 को पट्टा प्रलेख निष्पादित किया गया है तथा दिनांक 02.01.2014 को कब्जा निर्गत किया गया है। ऐसे में अपीलार्थी कम्पनी द्वारा उक्त प्रस्तरों में उल्लिखित याचिका गजराज व अन्य बनाम उ०प्र०राज्य व अन्य तथा सावित्री देवी व अन्य में पारित आदेश के अनुपालन में भूखण्ड का कब्जा एवं निर्माण न होने के कथन किसी भी प्रकार से स्वीकार करने योग्य नहीं है। अपीलार्थी कम्पनी को सन्दर्भित याचिकाओं से बाधित अवधि हेतु अनुमन्य शून्यकाल का लाभ पट्टा प्रलेख निष्पादित किये जाने से पूर्व किश्तों के पुर्ननिर्धारण में अनुमन्य किया गया था। अतः अपीलार्थी कम्पनी द्वारा वर्ष 2015 में भूखण्ड का कब्जा तथा उक्त अवधि से निर्माण हेतु समय की गणना करने की प्रार्थना किसी भी प्रकार से स्वीकार करने योग्य नहीं है।

23. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष विभिन्न मदों की देयताओं को जमा कराते हुए अदेयता प्रमाण पत्र प्राप्त कर मानचित्र स्वीकृति प्राप्त की जा सकती थी, किन्तु अपीलार्थी

कम्पनी द्वारा जानबूझकर भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में जमा नहीं कराया गया एवं ना ही परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित किया गया। अपीलार्थी कम्पनी को कोविड–19 माहमारी के पूर्व ही परियोजना के प्रथम चरण के अन्तर्गत निर्माण कार्य पूर्ण कराते हुए दिनांक 15.12.2016 तक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना था तथा परियोजना पर निवेश की गयी धनराशि के प्रत्येक वर्ष प्रमाण प्राधिकरण में प्रस्तुत करने थे। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा आवंटन निरस्तीकरण की तिथि तक परियोजना निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृति तक प्राप्त नहीं की गयी है। ऐसे में अपीलार्थी कम्पनी द्वारा परियोजना पर अपेक्षित निवेश एवं परियोजना के चरणवार कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना सम्भव ही नही था। अपीलार्थी कम्पनी को प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को जमा कराने तथा परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन करने हेतु समुचित/पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया साथ ही विभिन्न नोटिस जारी करते हुए आवंटन एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों का अनुपालन करने हेतु चेताया गया, किन्तु अपीलार्थी कम्पनी द्वारा ना ही भूखण्ड के सापेक्ष देयताओं को प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराया गया एवं ना ही परियोजना क्रियान्वयन की शर्तों का अनुपालन किया गया।

24. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 11.03.2008 को किया गया था। तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कुल प्रीमियम के 30 प्रतिशत की धनराशि जमा कर दी गई थी एवं अवशेष 70 प्रतिशत की धनराशि की किश्तें प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कर दी गई थीं। प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में दिनांक 21.10.2011 को पारित आदेश के उपरांत पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में दिनांक 16.12.2013 को लीज डीड निष्पादित की गई है तथा दिनांक 02.01.2014 को कब्जा भी प्रदान कर दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा यह भी स्पष्ट किया गया है कि संदर्भित याचिकाओं से बाधित अवधि हेतु अनुमन्य शून्य काल का लाभ लीज डीड निष्पादित किये जाने से पूर्व किश्तों के पुर्ननिर्धारण में अनुमन्य कर दिया गया है।

25. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह संज्ञान में लाया गया है कि उसे आवंटन पत्र के माध्यम से कुल 1,08,000.00 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन हुआ था, किन्तु लीज डीड निष्पादित होने के समय यह भूमि 1,01,114.27 वर्ग मीटर ही रह गई थी। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि उसके द्वारा देय प्रीमियम की धनराशि भी तद्नुसार निर्धारित की जानी चाहिए थी। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है पुनरीक्षणकर्ता संस्था को उसके आवेदन

पर भूखण्ड के सम्बन्ध में मेगा इन्वेस्टमेंट यूनिट के अंतर्गत आवंटन दर पर 25 प्रतिशत छूट अनुमन्य की गई थी एवं तद्नुसार पेमेंट प्लान निर्गत किया गया था। चूंकि संस्था द्वारा निर्धारित किश्तों का भुगतान समयानुसार नहीं किया गया था, अतः संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण कर लिया गया है एवं तद्नुसार लीज डीड निष्पादित होने पर प्रीमियम की धनराशि को पुर्ननिर्धारित किया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा प्रचलित नियमों के अनुसार प्रीमियम की धनराशि का पुर्ननिर्धारण किया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना कि उसके देयकों का पुर्ननिर्धारण लीज डीड निष्पादित करते समय सही ढंग से नहीं किया गया है, उचित प्रतीत नहीं होता है।

26. देयकों का भुगतान समय से न किये जाने के कारण पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने देयकों के पुर्ननिर्धारण की याचना की गई थी। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि संस्था के देयकों का निर्धारण कतिपय शर्तों के पूरा होने पर ही किया जा सकता था। चूंकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था देयक पुर्ननिर्धारण होने के मानकों को पूरा नहीं करती थी, ऐसी दशा में संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण नहीं किया गया है एवं उसके प्रार्थना पत्र को निरस्त कर दिया गया है। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कथन है कि उसे इस संबंध में सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। वस्तुतः प्राधिकरण द्वारा देयकों को पुर्ननिर्धारित न किये जाने का निर्णय अपने प्रचलित नियमों के अनुसार किया गया है। हालांकि यह भी स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 08.02.2019 के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की reschedulement की मांग पर विचार करते हुए 8 प्रतिशत धनराशि जमा करने की अपेक्षा की थी, जिससे यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण संस्था के अवशेष देयकों को reschedule करने हेतु सहमत है।

27. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी याचिका में अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि न लिये जाने की याचना की गई है। अतिरिक्त प्रतिकर के संबंध में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 18684/2019 गौड़ सन्स प्रमोटर्स प्रा0लि0 में यह प्रतिपादित किया है कि प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि का निर्धारण सही ढंग से नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि निर्धारित करने में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में पारित सिद्धांतों का अनुपालन करना चाहिए था, जो कि प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया है। वर्तमान में अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि की देयता का प्रकरण विचाराधीन न्यायालय है। ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश जारी करने में अतिरिक्त प्रतिकर की देयता को सम्मिलित नहीं करना चाहिए था। इससे यह स्पष्ट है कि

प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश जारी करने में जिस धनराशि का निर्धारिण किया गया है, वह सही नहीं है।

28. जहाँ तक कोविड महामारी से सम्बन्धित शून्य काल के लाभ दिये जाने का प्रश्न है, तो इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77–4–22–142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 सभी प्राधिकरणों के लिए जारी किया है, जिसमें निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। इस आदेश का लाभ याची संस्था को भी प्रदान किया जा सकता है। कोविड महामारी के सम्बन्ध में अन्य किसी अवधि के शून्यकाल का लाभ दिये जाने की देयता नहीं बनती है।

29. निरस्तीकरण की कार्यवाही दिनांक 18.08.2020 को की गई है जिस समय अध्यादेश जारी कर धारा–7 के प्राविधान को संशोधित कर दिया गया है एवं धारा–7 के परन्तुक में निम्नलिखित प्राविधान किया गया थाः–

> "Provided that where any land so alloted is not utilized for the purpose for which it was allotted within the period of 5 years from the date of possession or within the period fixed for such utilization in the conditions of allotment, whichever is longer, the lease deed will stand cancelled and the land shall vest with the Authority. Provided further that where the aforesaid period has already lapsed before the commencement of this Act, the Authority shall give a notice to the allottee to use the land for the purpose for which it was alloted within a period of one year and if within the above period of one year the allottee does not use the land, then the allotment and lease deed shall stand automatically cancelled."

30. धारा–7 के उपरोक्त परन्तुक के प्राविधान से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत आवंटन को निरस्त करने के पूर्व संस्था को इस आशय का नोटिस देना आवश्यक था कि वह एक वर्ष के अंदर अपने निर्माण कार्य पूर्ण कर ले एवं यदि आवंटी द्वारा तदोपरान्त भी निर्माण कार्य नहीं किया जाता है, तो आवंटन स्वतः निरस्त मान लिया जाएगा। स्पष्टतः इस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा इस आशय का कोई नोटिस याची संस्था को नहीं दिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के इस प्राविधान का उल्लंघन किया गया है जिस कारणवश प्राधिकरण का आदेश विधिमान्य नहीं है।

31. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 18.08.2020 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक 18.08.2020 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की

अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में सम्मिलित नहीं की जाएगी एवं संस्था को निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाएगा। चूंकि निरस्तीकरण के दिनांक के उपरांत कोई कार्यवाही संभव ही नहीं थी, अतः निरस्तीकरण के दिनांक से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की अवधि का दण्ड ब्याज अधिरोपित नहीं किया जाएगा।

32. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अतिदेय देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए। पुर्ननिर्धारित देयकों के 25 प्रतिशत को 60 दिन में जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाए। अवशेष देयकों की 4 छःमाही किश्तें निर्धारित कर दी जाएँ। 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा संस्था द्वारा दाखिल किये गये नक्शों को भी नियमानुसार अनुमोदित करने की कार्यवाही की जाए एवं निर्माण हेतु सशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाए।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–3139(I)/ 77–4–24 / 55 (अपील) / 24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता, मै0 पूजा इन्फोटेक प्रा0लि0, (adv.siddharth.nandwani@gmail.com)।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(जयवीर सिंह)
संयुक्त सचिव