

ग्रेटर नौएडा क्षेत्र की बिल्डर्स परियोजनाओं में विभिन्न कारणों से शून्यकाल अवधि के प्राप्त आवेदनों तथा उस सम्बन्ध में पूर्व में की गयी कार्यवाही के विवरण सहित गठित समिति की बैठक दिनांक 13 एवं 14 नवम्बर 2017 को सम्पन्न हुई, जिसमें अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (टी)-अध्यक्ष तथा अपर जिलाधिकारी, (भू0अ0), महाप्रबंधक (वित्त), महाप्रबंधक (परियोजना-के/आर), महाप्रबंधक (नियोजन), विशेष कार्याधिकारी (भूलेख) उप-महाप्रबंधक (वित्त), उप-महाप्रबंधक (नियोजन), वरिष्ठ कार्यपालक (बिल्डर्स), उप-विधि अधिकारी, तहसीलदार आदि सदस्य उपस्थित हुए। बैठक में हुए विचार-विमर्श के अनुसार समिति द्वारा निम्नानुसार संस्तुति की -

प्राधिकरण के विधिक सलाहकार श्री रविन्द्र कुमार जी की राय को विवेचना में समाहित करते हुए निष्कर्ष पर पहुँचने से पूर्व माननीय बोर्ड द्वारा पारित निम्न दो बिन्दुओं के अतिरिक्त पूर्व के अनुमोदित दो बिन्दुओं के मार्गदर्शी सिद्धान्त के रूप में रखते हुए केस-टु-केस आधार पर विवेचना कर निर्णय लेना उचित होगा:-

### पूर्व के अनुमोदित दो बिन्दु

1. न्यायालय के स्थगन आदेश रहने के कारण आवंटन/पट्टा प्रलेख/कब्जे की प्रक्रिया पर रोक हो अथवा निर्माण कार्य आगे नहीं किया जा सकता हो।
2. शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के आदेशों के परिपेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादन न हो सका हो।

### मार्गदर्शी सिद्धान्त

1. हरकरण बैच के 10 केसेज में आये निर्णय दिनांक 19.07.2011 से पूर्व ग्राम पतवाडी से संबंधित भू-अधिग्रहण अधिसूचना को मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद ने हरीश चन्द के केस में तथा मै0 केनबैल इंटरनेशनल के केस में Acquisition upheld किया था। अतः दिनांक 19.07.2011 से पूर्व पतवाडी ग्राम का अधिग्रहण विधि सम्मत था।
2. ग्राम पतवाडी की भूमि से प्रभावित 10 प्रकरणों में चूँकि विधिक अभिमत यह प्राप्त हुआ था कि हरकरण बैच के 10 केसेज जोकि ग्राम पतवाडी के भू-अधिग्रहण के सम्बन्ध में थे, उनके अतिरिक्त यह किसी अन्य वादो में अथवा प्रकरणों में प्रभावी नहीं किया जा सकता है।
3. हरकरण बैच के इन 10 केसेज में प्रभावित खसरे से आच्छादित मामलों को ही केवल शून्यकाल लाभ हेतु विचारार्थ अंगीकृत किया जाये।
4. दिनांक 25.08.2012 से 14.05.2015 तक की अवधि के मध्य बिल्डरों द्वारा परियोजना में निर्माण कार्य न किया गया हो, इसकी पुष्टि गूगल अर्थ की सैटलाइट इमेज से भी प्रमाणित हो तथा प्राधिकरण द्वारा संदर्भित भूखण्डों के सन्निकट विकास कार्य न किया गया हो।

बिल्डरों द्वारा अपने शून्यकाल के प्रत्यावेदनों में ऐसा कोई साक्ष्य यदि प्रस्तुत किया है, जिससे यह स्पष्ट होता हो कि इस कार्य अवधि में उन परियोजनाओं में अवरोध/बाधा का पर्याप्त साक्ष्य के साथ कोई निर्माण कार्य रोकने तथा विकास पर खर्च नहीं किया गया है।

5. जिस कार्य अवधि में यह छूट बिल्डरों द्वारा माँगी जा रही है उस अवधि में बिल्डर परियोजनाओं द्वारा जितने भी फ्लैटों की बिक्री की गयी है, उनके बायर्स से उस अवधि में देय भुगतान नहीं लिये गये हैं व विलम्ब भुगतान पर ब्याज/दण्डब्याज बिल्डरों द्वारा नहीं वसूले गये हैं। इसकी पुष्टि समिति बिल्डर्स द्वारा प्राप्त प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत साक्ष्य से करेगी।

अनुमन्य किये गये प्राधिकरण से प्राप्त शून्यकाल का लाभ अपने कितने आवंटियों को बिल्डर द्वारा दिया गया है, का विवरण किसी भी प्रत्यावेदन में उपलब्ध होना होगा। बिल्डर द्वारा शून्यकाल के लाभ को आवंटियों को देने हेतु कोई अपडरटेकिंग दी गयी है अथवा नहीं। शून्यकाल का निर्णय बिल्डरों पर लागू होने पर यह **unjust enrichment of the coffer of the builder** की श्रेणी में तो नहीं आयेगा, यह विवेचनीय होगा।

ऐसी स्थिति में इस अवधि के ब्याज माफी का लाभ बायर्स को सीधे मिलने की सम्भावना नगण्य है। यदि ऐसे साक्ष्य बिल्डर ने दिये हैं तो उसकी समिति समीक्षा कर ले।

6. परियोजनायें अपूर्ण और वित्तीय संकट से प्रभावित होने के कारण जिनमें निर्माण पूर्ण नहीं कराया जा पा रहा है, इन परियोजनाओं में ऐसा लाभ देने से रोकड प्रवाह की प्राप्ति की सम्भावना बढ़ने व निर्माण प्रारम्भ होकर बायर्स को फ्लैट मिलने की संभावना का परीक्षण भी समिति करेगी।

उपरोक्त माननीय बोर्ड द्वारा पारित दो बिन्दुओं के अतिरिक्त 06 मार्गदर्शी सिद्धान्तों के आलोक में समिति द्वारा जिन शून्यकाल हेतु प्राप्त बिल्डर्स परियोजना के 43 आवंटनों की दिनांक 15.09.2017, 18.09.2017, 19.09.2017 एवं दिनांक 21.09.2018 को की गयी सुनवाई के क्रम में प्रत्येक प्रकरण में पृथक-पृथक विवेचना/परीक्षण आवंटी द्वारा सुनवाई के दौरान दिये गये प्रत्यावेदन एवं प्रस्तुत साक्ष्य/प्रपत्रों के आधार पर किया गया, जो केस-दु-केस आधार पर इस प्रस्ताव के साथ बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ संलग्न है।

इसके साथ यह भी प्रस्तावित है कि ऐसे प्रकरणों, जिनमें शून्यकाल का लाभ अनुमन्य किया जा रहा है उन प्रकरणों में प्रत्येक आवंटी को दिये जाने वाले अनुमन्य लाभ देयता से प्रथक कर एक प्रथक बही खाते में रखा जायेगा और उस सीमा तक देयता संशोधित की जायेगी, जिससे अतिदेयता आदि प्रमाण पत्र तदानुसार दिया जा सके, परन्तु उक्त अनुमन्य लाभ, जो प्रथक बही खाते में रखा जायेगा उसकी अनुमन्यता परियोजना में फ्लैटों की उनके बायर्स को डिलीवरी प्रारम्भ करने के उपरान्त ही राइटऑफ की जायेगी।

अनुमोदन उपरान्त प्रस्तुत सभी प्रकरणों में लाभ अनुमन्यता तथा **Unjust enrichment** को रोकने में निर्णयानुसार प्रत्येक प्रकरण में एक विस्तृत आदेश निर्गत किया जायेगा।

वरिष्ठ कार्यपालक (बिल्डर्स)	उप-विधि अधिकारी	तहसीलदार	उप-महाप्रबंधक (नियोजन)	विशेष कार्याधिकारी (मूलेख)
--------------------------------	--------------------	----------	---------------------------	-------------------------------

उप-महाप्रबंधक (वित्त)	महाप्रबंधक (परियोजना-के)	महाप्रबंधक (परियोजना-आर)	महाप्रबंधक (वित्त)
--------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------