



2026:AHC:169891

Reserved on 06.08.2026
Delivered on 13.08.2026

HIGH COURT OF JUDICATURE AT ALLAHABAD
WRIT - C No. - 41576 of 2025

Yamuna Expressway Industrial
Development AuthorityPetitioner(s)
Versus
Ms Sunworld City Pvt. Ltd. And Another
.....Respondent(s)

Counsel for Petitioner(s)	: Saurabh Pandey
Counsel for Respondent(s)	: C.S.C., Shambhavi Nandan, Upasna Agrawal, Varad Nath, Varun Srivastava

Court No. - 36

HON'BLE SAURABH SHYAM SHAMSHERY, J.

1. Petitioner-Yamuna Expressway Industrial Development Authority (YEIDA) has introduced a scheme in the year 2011 for allotment of residential plots in Sectors 18 and 22D for a lease period of 90 years and invited sealed tenders in two bid systems.
2. In pursuance of bid process, Petitioner-YEIDA has issued allotment letter dated 16.08.2011 to a Consortium of four Companies

including Respondent-1, i.e., M/s Sunworld City Private Limited, being lead Member alongwith three other three Members, namely, M/s Vanalika Infrastructure (P) Ltd., M/s Vanalika Developers (P) Ltd. and M/s Odeon Builders (P) Ltd. to develop residential township scheme at Plot No. TS-7/ Sector 22D. As per allotment letter area of plot was 414538 sq. meters on quoted rate of Rs. 4726/-. The 20% of total premium of reserved plot area 404700 sq. meters was calculated to Rs. 38,25,22,440/-. Detail of premium plan and balance premium/ installment was part of said allotment letter.

3. Petitioner-YEIDA issued a letter dated 30.03.2011 to Respondent-1 whereby Plot No. TS-7/ Sector 22D of area approximately 100 acres was reserved and a total premium was fixed to Rs. 191,26,12,200/- and it was required that 10% of it, i.e., Rs. 19,12,61,220/- be paid within 30 days from issuance of this letter. It was also mentioned in said letter that since Respondent-1 has already deposited Rs. 10 crores, therefore, balance was Rs. 9,12,61,220/-, which was required to be deposited within 30 days and it was deposited on 28.04.2011.

4. Respondent-1 sought extension for atleast four months for making payment of balance amount vide letters dated 20.10.2011 and 02.11.2011. Petitioner-YEIDA has considered and vide letter dated 24.11.2011 granted 60 days time, i.e., till 10.12.2011 to deposit amount of Rs. 38,25,22,440 alongwith interest of Rs. 94,32,120/-. A further request for Respondent-1 for further extension was also accepted and Petitioner-YEIDA granted extension of 52 days vide letter dated 16.01.2012.

5. Admittedly, Consortium including Respondent-1 failed to deposit above referred amount alongwith interest even after second extension, therefore, Petitioner-YEIDA issued a cancellation letter dated 01.02.2012.

6. Respondent-1 approached this Court by way of filing Writ-C No. 5661 of 2012 wherein a prayer was made to issue direction to provide actual information pertaining to plot concerned.

7. Respondent-1 has filed another writ petition, being Writ-C No. 7221 of 2012 to challenge the order of cancellation and an interim order was granted on 28.02.2012 that no third party right be created meanwhile.

8. Both above referred writ petitions thereafter heard together and finally after exchange of pleadings this Court passed an order on 01.06.2012 in Writ-C No. 7221 of 2012, being leading writ petition. Said order, being relevant for present case, is reproduced hereinafter:

“On the joint request made by the learned counsel for the parties, put up this case on 3.7.2012 . In the meantime, the petitioner shall deposit the balance amount of the allotment money alongwith penal interest due thereon from the due date till the date of deposit within a week. Any amount deposited in the meanwhile towards the balance amount of allotment money shall be given adjustment. The petitioner shall deposit one year lease rent and the stamp duty/ stamp papers for execution of the lease-deed.If the amount of allotment money alongwith penal interest is deposited, then the Yamuna Expressway Industrial Development Authority. shall execute the lease deed infavour of the petitioner and also deliver the possession of the land which is undisputed and the Yamuna Expressway Industrial Development Authority is in a position to deliver the possession without contravening the interim order passed by this Court in which the possession of the land has been claimed by the tenure holder. The petitioner may consider as to whether they would like to stake their claim on the entire area of land allotted to them or would be satisfied with the area of which the possession has been given to them. The

quantum of the first instalment alongwith interest payable thereon shall be decided on the next date. On deposit of the balance amount of allotment money alongwith penal interest, the cancellation of allotment letter shall stand set aside.

This order has been passed in presence of the Sri C.B. Yadav learned Addl. Advocate General assisted by Sri Suresh Singh on behalf of respondents.”

9. Effect of above order was that cancellation of allotment letter would be set aside if referred amount was paid and Petitioner-YEIDA was required to come up with a clear position about availability of land for the purpose of lease deed.

10. In pursuance of above order, Petitioner-YEIDA communicated Consortium vide a letter dated 13.07.2012 about area available for execution of lease, that out of 414538 sq. meters land only 263483 sq. meters land was available for execution of lease deed.

11. Petitioner-YEIDA has communicated Respondent-1 vide letter dated 14.08.2012 about availability of land with further liberty that whether Respondent-1 would be satisfied with land available for possession or they will wait for availability of entire land. For reference aforesaid letter, in its entirety, is reproduced hereinafter:

"विषय - आबंटित भूखण्ड संख्या टी०एस०-7, सेक्टर-22डी के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक आपके पत्र दिनांकित 08.08.2012 के सन्दर्भ में इस पत्र का कष्ट करें, जिसके अन्तर्गत आबंटित भूखण्ड संख्या टी०एस०-7, सेक्टर-22डी की लीज डीड निष्पादित कराये जाने हेतु चेक लिस्ट जारी किये जाने का अनुरोध किया गया है। तदक्रम में लीज डीड निष्पादित कराये जाने हेतु निम्न औपचारिकताएं पूर्ण करना सुनिश्चित करें -

- 1. लीज प्लान के अनुसार पट्टा प्रपत्र हेतु उपलब्ध क्षेत्रफल 263483 वर्गमीटर।*
- 2. प्रथम किश्त की धनराशि रु० 16,73,53,568/- एवं द्वितीय किश्त की धनराशि रु० 16,21,23,769/- योजना प्रारूप में उल्लेखित ब्याज सहित।*
- 3. पट्टा प्रलेख विलम्ब शुल्क - रु० 7,62,000/-*

4. स्टाम्प ड्यूटी - सब-रजिस्ट्रार की पुष्टि के आधार पर।
5. कम्पनी के द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के सक्षम अधिकारी द्वारा प्रमाणित पाँच फोटोग्राफ।
6. कम्पनी के द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के सक्षम अधिकारी द्वारा प्रमाणित दो हस्ताक्षर।
7. कार्यालय सील / स्टाम्प।
8. सब-रजिस्ट्रार शुल्क - ₹० 10050/-
9. दस्तावेज शुल्क - ₹० 120/-
10. पट्टा प्रलेख निष्पादन के समय सब-रजिस्ट्रार के सामने दो गवाहों की उपस्थिति।

उपरोक्त के अतिरिक्त रिट याचिका संख्या 7221/2012 में मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.06.2012 के अनुक्रम में यह भी अवगत कराने का कष्ट करें कि आप वर्तमान में कब्जा प्राप्त होने वाले क्षेत्रफल से ही संतुष्ट हैं अथवा सम्पूर्ण आबंटित क्षेत्रफल का कब्जा लेना चाहते हैं। तदनुसार निर्णय से प्राधिकरण को अवगत कराते हुए 30 दिनों के भीतर तदनुसार भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित कराया जाना सुनिश्चित करें।"

12. Aforesaid letters were considered and a conscious decision was taken by Respondent-1 and communicated to Petitioner-YEIDA vide letter dated 20.08.2012, that they would like to take complete plot allotted to them instead of available land. However, Respondent-1 was ready to get lease deed executed for the area 263482 sq. meters as available and that deed of balance land may be executed whenever Petitioner-YEIDA was able to have possession of said land. For reference said letter dated 20.08.2012 is reproduced hereinafter:

"In connection with your letter dated 14/08/2012 we submit as under:-

1. We would like to take the complete plot allotted to us instead of the available land 263483 sq. mt. We will get the lease deed executed 263483 mt. at present and lease deed of balance land may be executed at the time whenever the balance land comes in your possession.
2. *The Hon' Allahabad High Court had directed to Yamuna Expressway Authority to execute the lease deed for the available land after deposit of allotment money, lease rent and interest. We have already deposited all the three and challans already have*

been placed on record. It is requested the lease deed may kindly executed without payment of first and second instalment and interest thereon. You please refer the order of Hon' Allahabad high court in connection with this matter.

- 3. A demand of Rs. 762000/- has been raised as delay fee for late execution of lease deed. It is further requested that in this matter the plot was cancelled by Yamuna Expressway Authority and it was found by Hon' high court that cancellation was not legal. In view of the court proceeding it is submitted the levy of 760000/- for delay in execution of lease deed against the law and facts of matter. This is the first time that you have issued a letter to get a lease deed executed. The applicant company have never delayed the work.*
- 4. You have not mentioned stamp duty for execution of lease deed, it is requested that you may please let us know the amount of stamp duty for execution of lease deed.*
- 5. Company shall be submitting bank attested sign and photographs of authorised person shortly for execution of lease deed.*
- 6. Official seal and stamp shall be available at the time of execution of lease deed.*
- 7. Sub-Registrar fee of Rs 10050/- shall be submitting at the time of execution of lease deed.*
- 8. Document fee of Rs. 120/- has submitted, find attached deposit slip.*
- 9. Two witnesses will appear at the time of execution of lease deed at the registrar.”*

13. In pursuance of above communication and taking note of effect of order passed by this Court finally a lease deed was executed between Petitioner-YEIDA being Lessor and Respondent-1 and other three Companies of Consortium being Lessee on 14.09.2012. The lease deed was for the area 263483 sq. meters. For reference relevant part of lease deed except the chart of premium is mentioned hereinafter:

“That in consideration of the premium of Rs. 195,91,06,588/- (Rupees One Hundred Ninety Five Crore Ninety One Lac Six Thousand

Five Hundred and Eighty Eight only) of allotted area 414538 Sqm. out of which leased area is 263483 Sqm. and total premium of leased area is 124,52,20,658/- (One Hundred Twenty Four Crore Fifty Two Lacs Twenty Thousand Six Hundred and Fifty Eight Only). Out of allotted area premium Rs. 62,02,78,048/- (Rs. Sixty Two Crore Two Lac Seventy Eight Thousand and Forty Eight only) has been paid by the Lessee, the receipt whereof the Lessor do hereby acknowledge and the balance amount of the allotted area to be paid as per payment plan below:-

... Chart skipped...

Lessee has opted to pay annual lease rent (till start for execution of sub-lease deed) and accordingly paid one year lease rent in advance i.e. Rs. 1,95,91,066/- (Rupees One Crore Ninety Five Lac Ninety one Thousand and Sixty Six Only) of allotted area at the rate of 1% of the total premium of the allotted plot. The annual lease rent of leased area is Rs. 1,24,52,207/- In case of default he/they shall have to pay interest @ 15% p.a. compoundable six monthly.

The Lessor doth hereby demise and lease to the lessee, all that plot of land numbered as Plot No. TS-07, Sector- 22D, allotted under the Scheme Code LESSOR-RTS03 situated in Yamuna Expressway Industrial Development Area, District Gautam Budh Nagar, (UP) contained by admeasurements 263483 sq.mtr. (As Per Lease Plan 263483 Sqm,) be the same, a little more or less, and bounded:..."

14. The other part of lease deed are not reproduced at this stage.
15. According to record, possession certificate of area 262483 sq. meters alongwith a map and declaration of "possession taken over" and "possession handed over" was also issued.
16. Subsequently, the map was also approved and communicated by Petitioner-YEIDA to Respondent-1 vide letter dated 25.03.2014. According to its contents the life of approval of map shall be maximum of five years and that though the map was for entire area, i.e., 414538 sq. meters, however, for area under litigation would be considered only symbolic. For reference conditions No. 1, 21 and 22, being relevant for the purpose of present case, are reproduced hereinafter:

“1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष तक वैध है। साथ ही पट्टा प्रलेख की शर्तों का अनुपालन करना होगा।

...

21. प्रश्नगत भूखण्ड पर मानचित्र स्वीकृति मा० उच्च न्यायालय की रिट याचिका संख्या 7221/12 में पारित आदेशों के अधीन रहेगी।

22. प्रश्नगत भूखण्ड में जो भूमि मा० उच्च न्यायालय के स्थगनादेश से प्रभावित है उस पर मानचित्र केवल नियोजन हेतु प्रतीकात्मक रूप से रहेगा तथा प्राधिकरण द्वारा उस पर कोई मानचित्र स्वीकृति नहीं की जा रही है।”

17. The State Government issued an Office Memorandum dated 29.08.2014, whereby rate of compensation of acquired land to land owners was increased upto 64.70% and on basis of said letter Petitioner-YEIDA issued a demand of Rs. 71,63,19,000/- vide order dated 01.12.2014, which was impugned before this Court by way of filing Writ-C No. 12208 of 2015 and a Division Bench of this Court vide order dated 06.12.2017 dismissed writ petition on ground of alternative remedy. For reference said order is reproduced hereinafter:

“1. Heard Sri Manu Khare, learned counsel for the petitioner and learned Standing Counsel for State respondents.

2. In the instant writ petition, petitioner has prayed relief in the nature of certiorari quashing order dated 01.12.2014 whereby respondents have raised demand of Rs. 71,63,19,000/- as additional compensation for land acquired under Land Acquisition Act, 1894 (hereinafter referred to as "Act, 1894"). It appears that on account of some judicial pronouncements compensation awarded to tenure-holders was raised and respondent authorities were directed to make payment of additional compensation in terms of such judicial pronouncements. However, we find that there is a contract between respondent authorities and present petitioner for allotment of residential township in plots/sector TS-07/22D area 404700 square meter under a scheme launched by Yamuna Express Way Industrial Development Authority (hereinafter referred to as "YEWIDA"). Subsequently, in view of judicial pronouncements enhancing compensation in 51th meeting of the Board of YEWIDA a decision was taken for recovery of additional compensation at the rate of 1770 per square meter and pursuant thereto petitioner was saddled with

additional liability of payment of Rs.71,63,19,000/- as compensation. It is this order which has been impugned in this writ petition.

3. Present demand is within the realm of contract within petitioner and respondents authorities for which appropriate remedy would be either to seek shelter of arbitration under Arbitration and Conciliation Act, 1996 (hereinafter referred to as "Act, 1996") or remedy available in common law.

4. Writ petition is dismissed on the ground of alternative remedy."

18. Meanwhile, Respondent-1 wrote a letter to Petitioner-YEIDA on 20.01.2017 to declare period from the date of allotment dated 16.08.2011 to till date, as zero period, on certain grounds and for reference said letter, in its entirety, is reproduced hereinafter:

"To,

The Chief Executive Officer,

Yamuna Expressway Industrial Development Authority,

Greater Noida, U.P.

SUBJECT: REQUEST TO DECLARE THE PERIOD FROM THE ALLOTMENT DATED 16.08.2011 TO TILL DATE AS "ZERO PERIOD" IN GROUP HOUSING PROJECT "SUNWORLD CITY" SITUATED AT PLOT NO. TS-7, SECTOR-22D, YAMUNA EXPRESSWAY

The Company herein brings to your kind notice that the above mentioned plot was allotted to us under a residential township scheme code no. YEA-RT-03/2011 floated by the Yamuna Expressway Industrial Development Authority. By this scheme sealed bids in two bid system were invited for the allotment of residential township plots in Sectors-18 & 22, Yamuna Expressway on leasehold basis for 99 years. After qualifying as successful bidder the reservation letter was issued and further after complying the terms as mentioned in the reservation letter the allotment letter was issued on 16.08.2011.

It is submitted that, after seeing the turmoil, the extra ordinary situation and the confusion prevailing in respect of the acquisition of the land to the extent that even the location of the allotted plot was difficult to identify. We have already made several request to your good-self to disclose the location and status of acquisition of land allotted to us but authority had never reverted with any feedback. The authority had demanded the due instalments irrespective of status of land to be transferred to us and lastly the authority had cancelled the allotment of

above said plot. Finally, the matter was put in Court by filing two writ petitions no. 7221/2012 & 5661/2012 for consideration then only the pendency of different writ petitions were disclosed by the authority due to which the plot as a whole could not be transferred and lastly the court had directed to transfer the plot of land partially and the authority after consuming significant time had done the transfer of 65 acre land on 14.9.2012.

Thereafter, the lease deed was impounded and referred for evaluation and imposition of additional stamp duty on the current market rate and lastly additional demand of stamp duty along with penalty and we were left with no option except to deposit the additional stamp duty with penalty in addition to already paid amount. Due to this act of the authority we were forced to bear this additional burden and even after bearing this burden we are not able to enjoy our rights of allotment.

That, in spite of our regular and sincere efforts neither the plot could be fenced nor the land could be identified and utilized due to resistance from the farmers. Further even after the laps of more than 3 years there is no approach road to reach the plot. The approach road is planned and its further development is under halt due to pending litigations.

That we have already raised our grievances in regard to the pending issues of the plot because of which we are not in position to utilize the already transferred land. In this regard we have already written various letters to yourself in past.

That, after the execution and registration of lease deed this fact was also discovered that some land was transferred to us without doing its resumption from the Gram Sabha. The said land was given by the state government to the farmers on lease for 33 years for doing plantation. When we have attempted to do development over that land the farmers have completely stopped the work and claimed that the land is still of Gram Sabha and they are having lease deed to possess that land for 33 years. In view of this all our efforts gone in vain and we were having only option to wait until the resolution of this issue between farmers and authority. After our continuous representations and follow-ups the authority have deputed the staff of land department to expedite the work of resumption and lastly the land got resumed and orders of resumption were supplied to us few months back.

We have already paid a huge amount against this scattered, unplanned, unidentified and un-demarcated land and further exploring some possibilities to find out some viable solution to the problem. Since, a significant time period has already lapsed and the Company has already faced huge loss.

Therefore, in view of the above facts and circumstances, it is humbly requested your goodself to declare the period as "ZERO PERIOD" and waive the interest, penal interest & lease rent from the date of allotment to till today i.e. 20.01.2017 of plot no. TS-7 Sector 22d Yamuna Expressway as no work could be initiated due to the circumstances beyond the control of the undersigned Company."

19. Above referred request to declare aforesaid period as zero period was accepted by Petitioner-YEIDA and it was communicated to Respondent-1 vide letter dated 19.04.2017 on basis of a decision taken in 58th Board Meeting of Petitioner-YEIDA with certain conditions. The letter, being relevant for purpose of adjudication of present case, is reproduced hereinafter:

"सेवा में,

मैसर्स सनवर्ल्ड सिटी प्रा० लि०

ए-4) ग्राउन्ड फ्लोर, सैक्टर-4,

नोएडा-201301

विषय - भूखण्ड संख्या-टी०एस०-7 सैक्टर-22डी यमुना एक्सप्रेसवे पर शून्य अवधि घोषित किये जाने विषयक ।

महोदय,

कृपया फर्म के पत्र दिनांक 23.01.2017 का संदर्भ ग्रहण करना चाहें जिसके माध्यम से फर्म द्वारा आवंटित भूखण्ड संख्या-टी०एस०-7, सैक्टर-22डी, क्षेत्रफल-404700.00 वर्गमीटर पर शून्य अवधि घोषित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

उपरोक्त संबंध में अवगत कराना है कि फर्म के अनुरोध पर विचार करते हुए मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन दिनांक 03.02.2017 के क्रम में 58वीं बोर्ड बैठक में शून्य अवधि घोषित किये जाने की निर्धारित शर्तों के आधार पर दिनांक 16.11.2011 से 31.12.2016 तक स्थगन आदेश (आंशिक क्षेत्रफल-1,60,565.30 वर्गमीटर पर शून्य अवधि) निम्न शर्तों के साथ घोषित की जाती है:-

1. मैसर्स सनवर्ल्ड सिटी प्रा० लि० द्वारा भूखण्ड संख्या-टी०एस०-7, सैक्टर-22डी क्षेत्रफल-404700.00 वर्गमीटर के सापेक्ष मा० उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका संख्या 7221/2012, 5661/2012 व 12208/2015 मैसर्स सनवर्ल्ड सिटी प्रा० लि० बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य आदि रिट याचिकाओं को वापस लिये जाने के संबंध में अपना प्रतिशपथ पत्र प्रस्तुत करते हुए 30 दिन दिनांक 15.05.2017 तक के भीतर मा० उच्च न्यायालय का इस संबंध में आदेश प्राप्त कर उसकी सत्यापित प्रति संलग्न कर सम्पत्ति विभाग के समक्ष इस आशय के शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत करेंगे कि "उक्त भूखण्ड के सापेक्ष किसी भी न्यायालय में न तो

कोई याचिका/वाद विचाराधीन है और न ही शपथकर्ता/फर्म द्वारा भविष्य में किसी भी न्यायालय में प्राधिकरण के विरुद्ध कोई वाद प्रस्तुत किया जायेगा।"

2. भूखण्ड संख्या-टी०एस०-7, सैक्टर-22डी, क्षेत्रफल-404700.00 वर्गमीटर के सापेक्ष अतिदेय धनराशि का 25 प्रतिशत प्रीमियम के रूप में देय धनराशि रु० 51,27,79,851.00 दिनांक 15.06.2017 तक जमा कराना सुनिश्चित करें।
3. भूखण्ड संख्या-टी०एस०-7, सैक्टर-22डी, क्षेत्रफल-404700.00 वर्गमीटर के सापेक्ष कृषकों को दी जाने वाली 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर/No litigation incentive के रूप में 25 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर रु० 20,98,30,787.00 दिनांक 15.05.2017 तक जमा कराना सुनिश्चित करें।
4. यह सुविधा अन्तिम रूप से अनुमन्य की जा रही है। भविष्य में यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।
5. उपरोक्त सुविधा अनुमन्य होने के उपरान्त भी यदि पुननिर्धारित किश्तों की देयता तिथि पर देय धनराशि जमा नहीं करायी जाती है तो ऐसी दशा में प्राधिकरण की 58वीं बोर्ड बैठक के आधार पर अनुमन्य सुविधा निरस्त मानी जायेगी तथा आवंटी की देयता पूर्वत हो जायेगी। जिसके लिये प्राधिकरण पृथक से सूचना प्रेषित नहीं करेगा।

कृपया उपरोक्त अवधि के अन्तर्गत समस्त औपचारिकताएं एवं उपरोक्त अंकित धनराशि को नियत तिथि पर जमा कराना सुनिश्चित करें। उपरोक्त धनराशि जमा होने के पश्चात ही देय भुगतान तालिका पृथक से प्रेषित की जायेगी।"

20. It appears that there was some difference between partners of Consortium and there were some inter se communications which led to submit a request to accept surrender of plot allotted and leased out vide a letter dated 20.08.2019 submitted by Respondent-1. In said letter certain difficulties were also pointed out. For reference said letter is also reproduced, in its entirety, hereinafter:

"To,

The Chief Executive Officer,

Yamuna Expressway Industrial Development Authority,

First Floor, Commercial Complex,

P-2, Sector Omega 1, Greater Noida,

U.P.-201308

Subject: Request to accept surrender of Plot No. TS-7, Sector -22D, Yamuna Expressway admeasuring 414538 sm.

Dear Sir,

In reference to the above stated matter we M/s Sunworld City Private Limited want to surrender the above mentioned plot allotted to us vide Allotment Letter No./YEA/RT/117/2011 dated 16.08.2011 and lease deed was executed for the partial area of 263483 sm. We are forced to take this decision because of the following reasons:

- 1. We were not aware at the time of allotment that the plot area is under courts stay or belongs to gram sabha on which resumption has not been done due to which we got possession of only approximately 65% of the total allotted Land in scattered manner of which development was not possible.*
- 2. Along with burden of Additional compensation payable to the farmers, we have been also directed to pay No Litigation incentive to them without possessing, using or utilizing the Land.*
- 3. There is neither any approach road nor other facilities or infrastructure has been developed till date to start the development within the project.*

Further even the current majority shareholders are not turning up to give consent to infuse the funds for further development in current and forgoing circumstances.

Hence, in view of the above constraints we are not in position to proceed with the project and many efforts and attempts have been made to explore and short out the issues but all in vain.

We have been facing huge liability of the customers due to non-execution of the project over the above mentioned plot. We are uncertain about the availability of land and execution of the project due to which buyers/customers are under unrest and have now become very much panic to get refund of their money and now many cases in different legal forums, courts, tribunals, EOW and RERA have been instituted by them. We have refunded amount to so many customers on our own but now we have no option but to surrender the above mentioned plot and refund the amount to the buyers/customers.

We are not taking this step due to the impossibility and uncertainty in execution of the project caused due to unavailability of land and is now forced to take this step to meet out the liabilities of customers. It is hereby humbly requested to accept our this request of surrender and refund the entire amount deposited by us along with stamp duty and interest at the rate equal to MCLR of State Bank of India + 1% so that we can make the refund of the buyers investments.

This will be in the interest of all the stakeholders.

Thanking you.”

21. It appears that since there was some difference amongst parties to Consortium, therefore, one of the partner, i.e., M/s Vanalika Developers (P) Ltd. opposed the decision of Respondent-1 for surrender of plot vide letter dated 16.09.2019. It was also informed that said partner has filed an application before National Company Law Tribunal being C.P. No. 305/ALD/2019 for oppression and mismanagement, which remained pending and now recently withdrawn vide order dated 06.03.2025.

22. The proceeding so far as request of surrender and request of in opposition to it, remained pending and meanwhile State Government come up with a new scheme to grant zero period with certain conditions and issued a Government Order dated 05.12.2019. Said Government Order, being one of the most referred document during arguments, therefore, is reproduced hereinafter, in its entirety:

"प्रेषक,
आलोक कुमार,
प्रमुख सचिव,
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नोएडा/ग्रेटर नोएडा/यमुना एक्सप्रेस-वे,
औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्धनगर।
औद्योगिक विकास अनुभाग-4 लखनऊ : दिनांक 05 दिसम्बर, 2019

विषय:- अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूरा करने एवं होम बायर्स को राहत पहुंचाने
विषयक नीति निर्धारण के संबंध में।

महोदय,

आम्रपाली समूह के रियल इस्टेट परियोजनाओं के सम्बन्ध में मा० सर्वोच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या-940/2017 में मा० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.07.2019 में नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के लिए दिए गए आदेश का सारवान अंश निम्नवत् है:-

Concerned Ministry of Central Government, as well as the State Government and the Secretary of Housing and Urban Development, are directed to ensure that appropriate action is taken as against leaseholders concerning such similar projects at Noida and Greater Noida and other places in various States, 27 where projects have not been completed. They are further directed to ensure that projects are completed in a time-bound manner as contemplated in RERA and home buyers are not defrauded.

2. मा० सर्वोच्च न्यायालय के उक्त आदेश एवं एन०सी०आर० क्षेत्र के औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर्स स्कीम में बिल्डर्स/डेवलपर्स द्वारा फ्लैट एवं भूखण्ड आवंटियों को कब्जा प्रदान न किए जाने के कारण उत्पन्न समस्याओं का समाधान किया जाना आवश्यक है। अतः उपर्युक्त के दृष्टिगत सम्यक विचारोपरान्त शासन द्वारा नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूरा करने एवं होम बायर्स को राहत पहुँचाने के उद्देश्य से निम्नलिखित निर्णय लिए गए हैं:-

(1) आवंटी/विकासकर्ताओं को प्राधिकरण द्वारा निम्न परिस्थितियों में "शून्य अवधि" अनुमन्य करायी जायेगी:-

(अ) यदि प्राधिकरण की त्रुटि के कारण प्राधिकरण द्वारा आवंटी/विकासकर्ता को आवंटित भूमि/भूखण्ड का कब्जा हस्तगत नहीं हो पा रहा है। साथ ही ऐसे प्रकरणों में त्रुटि के लिए जाचोपरान्त पाये गये दोषी अधिकारियों/कर्मचारियों के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा पृथक से आवश्यक कार्यवाही भी करायी जायेगी।

(ब) 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।

(स) शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के आदेशों के परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादित न हो सका हो।

(द) यदि किसी भूखण्ड का कब्जा दिया जा चुका है तथा पट्टा प्रलेख का निष्पादन भी हो चुका है, परन्तु आवंटित भूखण्ड के लिए कोई पहुँच मार्ग नहीं है, जिसके कारण आवंटित भूखण्ड पर निर्माण/विकास किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा हो। इन प्रकरणों में Satellite Imagery द्वारा पुष्टि कराई जायेगी कि परियोजना का निर्माण कार्य प्रारम्भ न हुआ हो।

शून्य अवधि की गणना निम्नलिखित तरीके से की जायेगी:-

डेवलपर्स को कुल आवंटित भूमि के सापेक्ष प्रभावित भूमि (प्रतिशत में)		छूट का प्रतिशत
आवासीय उपयोग के भूखण्ड	30 प्रतिशत से अधिक	100 प्रतिशत
	20 प्रतिशत से अधिक और 30 प्रतिशत तक	50 प्रतिशत
	10 प्रतिशत से अधिक 20 प्रतिशत तक	25 प्रतिशत
	10 प्रतिशत तक	आनुपातिक

शून्य अवधि की उपरोक्त सुविधा ऐसे विकासकर्ता को ही अनुमन्य होगी, जो फ्लैट बायर्स के हितों को संरक्षित करने के उद्देश्य से जून, 2021 तक परियोजना पूर्ण करने का लिखित

आश्वासन देते हैं और यदि उनके द्वारा दिए गए आश्वासन के क्रम में दिनांक 30.06.2021 तक अपनी परियोजना पूर्ण नहीं की जाती है तो शून्य अवधि से सम्बन्धित यह सुविधा निरस्त कर दी जाएगी। (2) जिस अवधि के लिए शून्य काल अनुमन्य किया जायेगा, उस अवधि को निर्माण हेतु अनुमन्य समय-सीमा में शामिल नहीं किया जायेगा। (3) समय विस्तारण शुल्क का रोपण उतने ही क्षेत्रफल पर किया जाय, जिसपर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है एवं जिस अंश पर प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया गया है, बशर्ते प्राधिकरण द्वारा आंशिक अधिभोग प्रमाण-पत्र उपलब्ध करा दिया गया हो। (4) जिन विकास कर्ताओं/आवंटियों द्वारा अवरुद्ध परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए यथोचित प्रयास नहीं किया गया है, ऐसी परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए प्राधिकरणों को यह अधिकार होगा कि वे को-डेवलपर द्वारा उन परियोजनाओं को पूर्ण कराने की कार्यवाही की जाय। (5) ऐसे विकासकर्ता जो फ़्लैट बायर्स के हितों को संरक्षित करने के उद्देश्य से जून, 2021 तक परियोजना पूर्ण करने का लिखित आश्वासन देते हैं, उन्हें प्राधिकरणों द्वारा निम्नलिखित तालिका के अनुसार समय विस्तारण शुल्क से छूट प्रदान की जायेगी:-

क.	व्यवस्था	छूट की अवधि		
		1	2	3
1	परियोजना पूर्ण करने की अनुमन्य अवधि जो प्राधिकरणों द्वारा प्रदान की गई है।	5 वर्ष	7 वर्ष	7 वर्ष से अधिक
2	समयावधि जिसमे समय विस्तारण शुल्क में छूट प्रदान की जायेगी।	3 वर्ष	2 वर्ष	1 वर्ष

यदि उनके द्वारा दिए गए आश्वासन के क्रम में दिनांक 30.06.2021 तक अपनी परियोजना पूर्ण नहीं की जाती है तो समय विस्तारण शुल्क से सम्बन्धित छूट निरस्त कर दी जाएगी। (6) उपरोक्त प्रस्तर 2(1) तथा 2(5) में परियोजना पूर्ण करने की शर्त तभी पूर्ण मानी जायेगी जबकि आवंटी/विकासकर्ता द्वारा सम्बन्धित प्राधिकरण के बाइलाज के प्रावधानों के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र के लिए सभी आवश्यक प्रमाण पत्रों सहित आवेदन पत्र दिनांक 31 मई, 2021 तक प्रस्तुत कर दिया गया हो तथा प्राधिकरण द्वारा इंगित की गयी कमियों, यदि कोई हों, का निराकरण कर पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 30 जून, 2021 तक प्राप्त कर लिया गया हो।

3. यह नीति सिर्फ रेजीडेन्शियल ग्रुप हाउसिंग सोसायटी पर लागू होगी और इस हेतु आवंटी/विकासकर्ता को सम्बन्धित प्राधिकरण में इस योजना का लाभ उठाने के उद्देश्य से शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 02 माह के अन्दर आवेदन करना होगा।

4. यह नीति मात्र अपूर्ण ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिये है तथा अन्य सभी परियोजनाओं के लिए प्राधिकरणों के स्तर पर बनायी गयी प्रभावी नीति ही लागू रहेगी। यह भी स्पष्ट किया जा रहा है कि जो समय विस्तारण शुल्क प्राधिकरणों को प्राप्त हो चुका है उसकी कोई वापसी अथव समायोजन नहीं किया जायेगा। आवंटी/विकासकर्ता द्वारा इस आशय का भी शपथ पत्र प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जायेगा कि इस नीति के अन्तर्गत जो भी सुविधा/लाभ उसे प्राप्त होंगे उक्त से सम्बन्धित कोई भी धनराशि होम बायर्स से नहीं ली जायेगी।

5. इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया शासन द्वारा लिए गए उक्त निर्णयों का क्रियान्वयन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय
ह० अ०
(आलोक कुमार)
प्रमुख सचिव।"

23. Subsequently, in 66th Board Meeting dated 21.12.2019 of Petitioner-YEIDA, prayer of Respondent-1 to surrender was accepted. The decision taken therein with regard to Respondent-1 for surrender is reproduced hereinafter:

"निर्णय- संचालक मण्डल द्वारा प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि आवंटी M/s Sunworld Infrastructure Ltd. को उनके द्वारा जमा मूल धनराशि में से 15 प्रतिशत धनराशि की कटौती करते हुये अवशेष धनराशि वापिस की जाये। इस धनराशि में ब्याज, दण्डात्मक ब्याज लीजरेन्ट स्टाम्प शुल्क आदि वापस नहीं होंगे। पहले M/s. Sunworld Infrastructure Ltd. को उनके 218 आवंटियों को वापिस की जाने वाली धनराशि के समतुल्य धनराशि ही लौटाई जायेगी। अवशेष धनराशि इसके बाद ही प्राधिकरण द्वारा लौटाई जाये।"

24. Aforesaid decision was communicated to Respondent-1 by Petitioner-YEIDA vide letter dated 26.12.2019.

25. One of the partner of Consortium has meanwhile approached this Court by way of filing Writ-C No. 42959 of 2019 with a prayer that no action be taken on prayer of surrender submitted by Respondent-1. Said writ petition was disposed of vide order dated 02.01.2020 passed by a Division Bench of this Court with liberty to said petitioner, i.e., M/s Vanalika Developers (P) Ltd. to approach Petitioner-YEIDA by way of fresh representation.

26. In aforesaid circumstances, M/s Vanalika Developers (P) Ltd. has submitted a detail representation dated 10.01.2020 before Petitioner-YEIDA.

27. The said representation was considered in 67th Board Meeting of Petitioner-YEIDA, and order of acceptance of surrender was

reconsidered and decided to cancel the earlier office order dated 26.12.2019 whereby the prayer of surrender was accepted and consequential orders were passed mainly on ground that a petition was pending before National Company Law Tribunal. Relevant part of decision dated 29.02.2020 is reproduced hereinafter:

“1. प्राधिकरण की 66वीं बोर्ड बैठक की मद सं०-66/15 में लिये गये निर्णय के अनुपालन में जारी कार्यालय आदेश दिनांक 26.12.2019 को निरस्त कर NCLT Allahabad में दायर CP No -305/ALD/2019 के अन्तिम निर्देशों तक उक्त प्रकरण पर रिफण्ड की कार्यवाही हेतु अस्थायी रोक लगाया जाना प्रस्तावित है।

2. NCLT Allahabad/ मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के निर्णय के क्रम में अग्रेतर कार्यवाही की जायेगी।

3. उक्त प्रकरण में पाई गयी लापरवाही की स्पष्ट जांच हेतु समिति का गठन किया जाना प्रस्तावित है।”

28. On basis of above decision, Chief Executive Officer passed order dated 20.04.2020 disposing of representation filed by M/s Vanalika Developers (P) Ltd. and on basis of decision taken in 67th Board Meeting, earlier order/ letter dated 26.12.2019 whereby surrender was accepted, was set aside. For reference relevant part of said order is reproduced hereinafter:

“तदोपरान्त प्राधिकरण की 67 बोर्ड बैठक दिनांक 29.02.2020 में 66वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.12.2019 में लिये गये निर्णय के अनुपालन में जारी कार्यालय आदेश दिनांक 26.12.2019 को निरस्त कर NCLT Allahabad में दायर CP No. 305/ALD/2019 के अन्तिम निर्देशों तक उक्त प्रकरण पर रिफण्ड की कार्यवाही पर रोक लगाई गयी। NCLT Allahabad/मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के निर्णय के क्रम में अग्रेतर कार्यवाही की जायेगी।

उपरोक्त विवेचना के प्रकाश में प्रत्यावेदन दिनांक 10.01.2020 निस्तारित किया जाता है।”

29. As already referred above, C.P. No. 305/ALD/2019 filed by M/s Vanalika Developers (P) Ltd. was finally dismissed as withdrawn vide order dated 06.03.2025 passed by National Company Law Tribunal i.e. after five years.

30. Earlier to it, M/s Vanalika Developers (P) Ltd. has filed another writ petition, being Writ-C No. 10498 of 2020, before a Division Bench of this Court, however, it was dismissed on basis of decisions taken in 66th and 67th Board Meeting of Petitioner-YEIDA.

31. It appears that all disputes amongst partners of Consortium rested finally by aforesaid decision in Writ-C No. 10498 of 2020 and withdrawal of petition filed before National Company Law Tribunal.

32. When aforesaid proceedings were pending, Petitioner-YEIDA come up with a Government Order for modification of earlier scheme of zero period vide letter dated 27.10.2023 and for reference the same is reproduced hereinafter:

"कार्यालय आदेश

यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण की 69वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या-78/51 दिनांक 13.08.2020 में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया कि "प्राधिकरण की 58वीं बोर्ड बैठक दिनांक 03.01.2017 में अनुमोदित शून्यकाल (Zero Period) की नीति में वर्तमान स्थिति के अनुसार संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।" जिस पर संचालक मण्डल द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

संचालक मण्डल द्वारा प्रदान किये गये अनुमोदन के अनुपालन में रेजिडेंशियल टाउनशिप/ग्रुप हाउसिंग संस्थागत औद्योगिक एवं वाणिज्यिक भूखण्डों के लिये निम्न परिस्थितियों में शून्यकाल अवधि घोषित किये जाने हेतु निम्नलिखित शर्तों के अधीन नीति निर्धारित की जाती है:-

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 परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख निष्पादित न हो सका हो।
3. यदि किसी भूखण्ड का कब्जा दिया जा चुका है तथा पट्टा प्रलेख का निष्पादन भी हो चुका है, परन्तु आवंटित भूखण्ड के लिए एक भी स्पष्ट पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं है तथा प्राधिकरण द्वारा पहुँच मार्ग की भूमि पर विधिक कब्जा किन्ही कारणोंवश प्राप्त नहीं कर पाया हो, जिसके कारण आवंटित भूखण्ड पर निर्माण/विकास किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा हो। इन प्रकरणों में Satellite Imagery द्वारा पुष्टि कराई जायेगी कि परियोजना का निर्माण कार्य प्रारम्भ न हुआ हो।

शासनादेश दिनांक 05.12.2019 में शून्य काल अवधि की गणना निम्नलिखित तरीके से किये जाने की व्यवस्था की गयी थी:-

कुल आवंटित भूमि के सापेक्ष प्रभावित भूमि (प्रतिशत में)	छूट का प्रतिशत
30 प्रतिशत से अधिक	100 प्रतिशत
20 प्रतिशत से अधिक और 30 प्रतिशत तक	50 प्रतिशत
10 प्रतिशत से अधिक 20 प्रतिशत तक	25 प्रतिशत
10 प्रतिशत तक	आनुपातिक

उपरोक्त तालिका में दिये गये प्रतिशत/सीमा के अनुसार ही शून्यकाल का लाभ अनुमन्य किया जायेगा।

उपरोक्त वर्णित परिस्थितियों में किसी प्रकरण में शून्यकाल अवधि घोषित किये जाने के फलस्वरूप किशतों के पुनर्निर्धारण की कार्यवाही नियमानुसार की जायेगी :-

- यदि किसी भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्रफल के लिये कार्याबाधित अवधि का शून्यकाल घोषित किया जाता है तो शून्यकाल अवधि में पड़ने वाली किशतों को (प्रीमियम+साधारण ब्याज) शून्यकाल की अंतिम तिथि से आगे शिफ्ट कर दिया जायेगा तथा शून्यकाल अवधि का दण्ड ब्याज नहीं लिया जायेगा। शून्यकाल अवधि के बाद पड़ने वाली किशतों को भी तदनुसार शिफ्ट कर दिया जायेगा।
- यदि किसी भूखण्ड के आंशिक भाग के लिये कार्याबाधित अवधि का शून्यकाल घोषित किया जाता है तो आंशिक भाग की किशतों को उस भूखण्ड के क्लियर क्षेत्रफल की आगामी किशतों में समाहित करते हुए पुनरीक्षित किशते बना दी जायेगी। आंशिक भाग, जिसके लिए शून्य अवधि घोषित की गयी है, पर आरोपित दण्ड ब्याज नहीं लिया जायेगा।

सिद्धान्त

- शून्यकाल अवधि की उपरोक्त सुविधा ऐसे आबंटियों को ही अनुमन्य होगी, जो निर्धारित समय में परियोजना पूर्ण करने का लिखित आश्वासन देते हैं और यदि उनके द्वारा दिए गए आश्वासन के कम में निर्धारित समय में अपनी परियोजना पूर्ण नहीं की जाती है तो शून्यकाल अवधि हेतु प्रदान किये गये लाभ को निरस्त किया जायेगा तथा इस हेतु जो भी शून्यकाल अवधि की देयता होगी उसका भुगतान आबंटी द्वारा किया जाएगा। इस हेतु उनके द्वारा किसी भी न्यायालय में कोई वाद दायर नहीं किया जाएगा।
- शून्यकाल की अवधि की मांग करने के पूर्व आबंटी को अतिरिक्त प्रतिकर की समस्त मूल धनराशि जमा करानी होगी। तदोपरान्त ही आबंटी के शून्यकाल के प्रत्यावेदन पर अग्रिम कार्यवाही की जायेगी।
- जिन आवंटियों द्वारा मा० न्यायालयो, एन.सी.एल.टी. या अन्य किसी फोरम में वाद दायर किया गया है तो ऐसे प्रकरणों में वाद वापिस लिये जाने के उपरान्त ही उक्त सुविधा अनुमन्य की जायेगी।

उपरोक्तानुसार शून्यकाल अवधि (Zero Period) हेतु गठित समिति के द्वारा शून्यकाल के प्रकरण में प्राप्त आवेदनों को गुण-दोष के आधार पर निस्तारण करने हेतु अपनी संस्तुति / निर्णय हेतु मुख्य कार्यपालक अधिकारी को प्रस्तुत की जायेगी।

उक्त आदेश तत्काल प्रभाव से प्रभावी होगा।

उक्त आदेश मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अनुमोदन दिनांक 16.10.2023 के क्रम में जारी किया जा रहा है।"

33. Subsequently, State Government announced a legacy policy vide Government Order dated 21.12.2023 and for reference relevant part of it is reproduced hereinafter:

"महोदय,

"सफलता में निर्णय का रोल 5% होता है, और क्रियान्वयन की भूमिका 95 फीसदी होती है।"

2. उत्तर प्रदेश शासन नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में लंबे समय से रुकी ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को तत्काल पूरा करने, तथा फ्लैट बायर को यथाशीघ्र मकान उपलब्ध कराने एवं फ्लैट की रजिस्ट्री करने के लिए एक ऐतिहासिक निर्णय लिया है।

3. इस निर्णय के सफल क्रियान्वयन हेतु प्राधिकरण, डेवलपर, वित्तीय संस्थाएं व फ्लैट बायर एवं अन्य सभी स्टैक होल्डर्स का एक्टिव पार्टिसिपेशन आवश्यक है।

4. पुरानी रुकी हुई भू-सम्पदा परियोजनाओं (लिंगेसी स्टाल्ड रियल स्टेट प्रोजेक्ट्स) के सम्बन्ध में आवास एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश संख्या-ओ-17024/1059/2017-हाउसिंग सेक्शन-एमएचयूपीए-पार्ट (9) ईएफएस- 9138424, दिनांक 31.03.2023 द्वारा श्री अमिताभ कान्त (एक्स-सी.ई.ओ. नीति आयोग) की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया। समिति को घर खरीदारों के हितों की रक्षा के लिए तथा रुकी हुई परियोजनाओं को समयबद्ध तरीके से पूर्ण करते हुए घर खरीदारों को आवास सौंपने के लिए उपायों की संस्तुति करनी थी। समिति द्वारा विभिन्न स्टैक होल्डर के साथ 05 बैठकें की गयीं और अपनी बैठक दिनांक 20.07.2023 में रिपोर्ट को अन्तिम किया गया। समिति द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 24.07.2023 को प्रस्तुत की गयी।

5. रियल स्टेट एक महत्वपूर्ण सेक्टर है और इससे 200 से अधिक इन्डस्ट्रीज जुड़ी हुई हैं तथा इसमें बड़ी संख्या में रोजगार का सृजन होता है। इन्डियन बैंक एसोसिएशन के एक अनुमान के अनुसार पूरे देश में लगभग 4.12 लाख ऐसे घर हैं, जो डेवलपर्स की खराब वित्तीय स्थिति की वजह से पूर्ण नहीं हो पा रहे हैं। इनमें से लगभग 2.40 लाख घर एन.सी.आर. में स्थित हैं। इनके पूर्ण हो जाने से जहाँ एक ओर मध्यम व निम्न वर्ग, जिन्होंने इन मकानों के लिए बड़ी धनराशि बिल्डर्स को अदा की है, उनके मकान का सपना पूरा होगा, वहीं दूसरी ओर क्षेत्र के आर्थिक विकास को गति मिलेगी।

6. नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यीडा में कतिपय कारणों से ऐसी परिस्थितियाँ उत्पन्न हो गयीं कि बिल्डरों द्वारा फ्लैट/घर के बायर्स को पूर्ण निर्मित फ्लैट नियत समय से बहुत अधिक समय बीत जाने के बावजूद भी उपलब्ध नहीं कराया जा पा रहा है। दूसरी तरफ फ्लैट के बायर्स को बिल्डर से फ्लैट की उपलब्धता सुनिश्चित कराने पर प्रश्न चिन्ह होने की वजह से वह अपने देय किश्तों का भुगतान बिल्डर को नहीं कर रहे हैं। उक्त के अतिरिक्त बायर, बैंकों से लिए गए लोन की ई एम आई भी चुका रहे हैं तथा रेंट के मकान में रेंटल की अदायगी करने का दोहरा भार भी उठा रहे हैं। बिल्डर्स को बैंक व अन्य वित्तीय संस्थानों से वर्तमान हालातों को देखते हुए अधूरे प्रोजेक्ट को पूरा करने के लिए लोन भी मुहैया नहीं कराया जा रहा है।

उपरोक्त डेडलॉक की स्थिति में बिल्डर द्वारा अथॉरिटी को विभिन्न देयकों का भुगतान न करने से अथॉरिटी द्वारा फ्लैट की रजिस्ट्री करने की अनुमति, नक्शा पास करने अथवा रि-न्यू करने एवं परमिशन-टू-मॉर्टगेज आदि भी नहीं दिया जा रहा है। शासन द्वारा लिया गया उपरोक्त विषय पर यह निर्णय विद्यमान डेडलॉक को समाप्त कर सभी पक्षों के हितों की रक्षा करते हुए विकास को आगे बढ़ाने में कारगर भूमिका अदा करेगा। शासन द्वारा इस विषय पर सम्यक् विचारोपरान्त नीतिगत निर्णय लेते हुए एक पैकेज निर्धारित किया गया है।

7. उपर्युक्त वर्णित तथ्यों/परिस्थितियों के दृष्टिगत श्री अमिताभ कान्त, एक्स सी.ई.ओ., नीति आयोग की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा की गई संस्तुतियों पर सम्यक् विचारोपरान्त उन्हें स्वीकार करते हुए राज्य सरकार द्वारा निम्नवत् नीति/पैकेज निर्धारित करने का निर्णय लिया गया है। नीति/पैकेज का मुख्य लक्ष्य होम बायर को रजिस्ट्री के साथ घर/फ्लैट यथाशीघ्र उपलब्ध कराना है।

7.1. प्रकरण जो इस नीति/पैकेज से आच्छादित होंगे :-

- (i) प्राधिकरणों के ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट्स।
- (ii) ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट यदि किसी वाणिज्यिक प्रोजेक्ट का हिस्सा है तो ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट की सीमा तक।
- (iii) ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट ऑफ टाउनशिप डेवलपमेंट प्रोजेक्ट।
- (iv) ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट, जो एन.सी.एल.टी. अथवा कोर्ट में हैं, वह भी इस पैकेज का लाभ ले सकते हैं यदि वह एन.सी.एल.टी. एवं कोर्ट से अपना वाद विद्वड़ा करते हैं अथवा समाढा कराते हैं।

7.2 प्रकरण जो इस नीति/पैकेज से आच्छादित नहीं होंगे :-

- (i) स्पोर्ट्स सिटी योजना के अंतर्गत स्थित ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट।
- (ii) रिक्रिएशनल इन्टरटेनमेंट पार्क योजना के अन्तर्गत शामिल ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट।
- (iii) ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट के अतिरिक्त प्रोजेक्ट यानि कॉमर्शियल, इन्स्टीट्यूशनल, इण्डस्ट्रियल आदि।

7.3. प्राधिकरण के बोर्ड के अनुश्रवण में इस नीति/पैकेज का क्रियान्वयन- इस नीति/पैकेज के अन्तर्गत दिए जा रहे अनुतोष एवं किए जा रहे प्रस्तावों के क्रियान्वयन के लिए आवश्यक निर्णय प्राधिकरण बोर्ड की देखरेख में किया जाएगा। इसके लिए आवश्यकतानुसार बोर्ड विशेष बैठकें आहूत करेगा। समस्या के समुचित निदान होने तक यह विषय प्रत्येक बोर्ड बैठक में एक एजेण्डा के रूप में प्रस्तुत किया जाएगा। बोर्ड आवश्यकतानुसार बिल्डर बायर को भी प्रगति की समीक्षा के लिए आमंत्रित कर सकता है।

8. 'शून्य अवधि' का लाभ दिया जाना:

- (i) कोविड-19 पैन्डेमिक- कोविड-19 महामारी के दृष्टिगत दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 की अवधि में जीरो पीरियड का लाभ दिया जाएगा।
- (ii) ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. के दायरे में एन.जी.टी. के आदेशों के क्रम में दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक जीरो पीरियड का लाभ दिए जाने पर ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं पर केस-टू-केस आधार पर विचार किया जाएगा।

(iii) परियोजनाओं पर अन्य परिस्थितियों के दृष्टिगत प्राधिकरण की नीतियों के अनुसार केस-टू-केस आधार पर जीरो पीरियड का लाभ दिया जाएगा। प्राधिकरण में पूर्व में जमा की गयी धनराशि इन प्राविधानों को लागू करने के उपरान्त वापस नहीं की जाएगी। जीरो पीरियड का आशय यह होगा कि प्रश्नगत अवधि में ब्याज तथा पीनल इन्टरेस्ट नहीं लगेगा तथा किस्ते उक्त अवधि से आगे शिफ्ट की जायेंगी।"

34. Some negotiations occurred between Petitioner-YEIDA and Respondent-1 and finally Petitioner-YEIDA vide letter dated 01.04.2024 and subsequently vide letter dated 24.04.2024 made a calculation for payment after considering both above referred schemes. For reference both letters dated 01.04.2024 and 24.04.2024 are reproduced hereinafter:

"सेवा में,

M/s. Sunworld City Pvt Ltd.

A-4, Ground Floor,

Sector-4, Noida-201301

विषय:- होम बायर्स के हितों को दृष्टिगत रखते हुए उत्तर प्रदेश शासन द्वारा लिगेसी स्टाल्ड रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स की समस्याओं के निदान हेतु निर्धारित नीति/पैकेज (शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023) के अन्तर्गत अनुमन्य सुविधाओं का लाभ प्राप्त करने विषयक।

महोदय, कृपया अवगत कराना है कि यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में लम्बे समय से रुकी ग्रुप हाउसिंग परियोजना को तत्काल पूरा करने तथा फ्लैट बायर को यथाशीघ्र मकान उपलब्ध कराने एवं फ्लैट की रजिस्ट्री करने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश शासन द्वारा शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 निर्गत किया गया।

उपरोक्त सन्दर्भित नीति /पैकेज में वर्णित प्राविधानों के अनुरूप गणना कराते हुए दिनांक 29.02.2024 को प्राधिकरण के अध्यक्ष महोदय की अध्यक्षता में लिगेसी स्टाल्ड प्रोजेक्ट के अन्तर्गत आच्छादित बिल्डरों के साथ सम्पादित बैठक में शासनादेश के अनुसार करायी गयी गणना से आपको उपलब्ध करा दिया गया है। उक्त सभी देयकों की गणना वित्तीय परीक्षण/सम्परीक्षा के अधीन है। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी गणना में उल्लिखित धनराशि का 25 प्रतिशत धनराशि का भुगतान आपको उपलब्ध करायी गयी गणना की तिथि 29.02.2024 से 60 दिन के अन्दर करना होगा। यदि वित्तीय परीक्षण उपरान्त देयताओं में कोई अन्तर आता है तो उसे अवशेष 75 प्रतिशत की देयताओं की अंतिम गणना में सम्मिलित करते हुए किस्ते निर्धारित की जायेगी। इसी क्रम में यह भी अवगत कराना है कि उक्त देय धनराशि में समयविस्तरण शुल्क, नियोजन विभाग एवं जल विभाग व अन्य मदों की बकाया देयता को सम्मिलित नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में यदि कोई देयता होगी तो उसका अलग से भुगतान करना होगा।

यहाँ यह भी अवगत कराना है कि उक्त नीति के प्रस्तर 25 में यह भी प्राविधानित है कि—
"परियोजना की परिस्थितियों को ध्यान में रखकर प्रत्येक बिल्डर द्वारा बायर के फ्लैट के
निर्माण को पूर्ण करने तथा प्राधिकरण के ड्यूज के भुगतान की एक समय सारणी उपरोक्त
प्राविधानों के दृष्टिगत दी जायेगी।"

यदि आप उक्त सन्दर्भित शासनादेश में उल्लिखित प्राविधान/नियम एवं शर्तों से सहमत हैं और सुविधा/पैकेज का लाभ लेना चाहते हैं तो इस पत्र के जारी होने की तिथि से 60 दिन के अन्दर उपरोक्तानुसार 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराकर चालान की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करें। यदि 60 दिन में आपके द्वारा अपनी सहमति से अवगत कराते हुए 25 प्रतिशत धनराशि जमा नहीं की जाती है तो यह समझा जायेगा की आप शासनादेश के क्रम में लाभ लेने के इच्छुक नहीं हैं। इसके साथ ही उपरोक्तानुसार बायर के फ्लैट के निर्माण को पूर्ण करने तथा प्राधिकरण के ड्यूज के भुगतान की एक समय-सारणी भी उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

भवदीय
ह अप०
राजेश कुमार
विशेष कार्याधिकारी"

"सेवा में,

M/s. Sunworld City Pvt Ltd.

A-4, Ground Floor,

Sector-4, Noida-201301.

विषय:- होम बायर्स के हितों को दृष्टिगत रखते हुए उत्तर प्रदेश शासन द्वारा लिगेसी स्टाल्ड रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स की समस्याओं के निदान हेतु निर्धारित नीति/पैकेज (शासनादेश संख्या:-7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023) के अन्तर्गत अनुमन्य सुविधाओं का लाभ प्राप्त करने विषयक।

महोदय,

कृपया पूर्व में आपको प्रेषित पत्र दिनांक 01.04.2024 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसमें अवगत कराया गया था कि यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण लंबे समय से रुकी ग्रुप हाउसिंग परियोजना को तत्काल पूरा करने तथा फ्लैट बायर को यथाशीघ्र मकान उपलब्ध कराने एवं फ्लैट की रजिस्ट्री करने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 में सन्दर्भित नीति /पैकेज में वर्णित प्राविधानों के अनुरूप गणना कराते हुए दिनांक 29.02.2024 को प्राधिकरण के अध्यक्ष महोदय की अध्यक्षता में लिगेसी स्टाल्ड प्रोजेक्ट के अन्तर्गत आच्छादित बिल्डरों के साथ सम्पादित बैठक में गणना आपको दिनांक 29.02.2024 को उपलब्ध करायी जा चुकी है। उक्त सभी देयको की गणना वित्तीय परीक्षण/सम्परीक्षा के अधीन है। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी गणना में अंकित धनराशि ₹ 659.44 करोड़ का 25 प्रतिशत धनराशि ₹ 164.86 करोड़ का भुगतान आपको उपलब्ध करायी गयी गणना की तिथि 29.02.2024 से 60 दिन के अन्दर (दिनांक 28.04.2024 तक) कराया जाना है। यदि वित्तीय परीक्षण उपरान्त देयताओं में कोई अन्तर आता है तो उसे अवशेष 75 प्रतिशत की देयताओं की अंतिम गणना में सम्मिलित करते हुए किशते निर्धारित की जायेगी। इसी क्रम में यह भी अवगत कराना है कि उक्त देय धनराशि में

समयविस्तरण शुल्क, नियोजन विभाग एवं जल विभाग व अन्य मदों की बकाया देयता को सम्मिलित नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में यदि कोई देयता होगी तो उसका अलग से भुगतान करना होगा। उक्त के क्रम में आपके द्वारा न तो सहमति प्रदान की गई न ही वर्तमान तक कोई धनराशि जमा नहीं करायी गयी है।

अतः आपसे पुनः आग्रह है कि कृपया शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या टी० स०-07 सैक्टर-22डी के सापेक्ष उपलब्ध करायी गयी गणना में अंकित धनराशि ₹ 659.44 करोड़ का 25 प्रतिशत धनराशि ₹ 164.86 करोड़ का भुगतान आपको उपलब्ध करायी गयी गणना की तिथि 29.02.2024 से 60 दिन के अन्दर (दिनांक 28.04.2024 तक) जमा कराना सुनिश्चित करें। जिससे शासनादेश के अन्तर्गत अनुमन्य लाभ आपको प्रदान किया जा सके। यदि 60 दिन में (दिनांक 28.04.2024 तक) आपके द्वारा अपनी सहमति से अवगत कराते हुए 25 प्रतिशत धनराशि ₹ 164.86 करोड़ जमा नहीं की जाती है तो यह समझा जायेगा की आप शासनादेश के क्रम में लाभ लेने हेतु इच्छुक नहीं हैं। उक्त सुविधा दिनांक 28.04.2024 के उपरान्त स्वतः निरस्त मानी जायेगी।

भवदीय,
ह० अप०
राजेश कुमार
विशेष कार्याधिकारी"

35. Respondent-1 being aggrieved by calculation (not on record), made a request vide letter dated 28.06.2024 to provide correct calculation after considering following points:

"1. Complete Possession of 414538 Sq.Mtr. has not been provided till date and possession of 263483 sq.Mtr. has been provided and that too in the scattered form.

2. Zero period for the land possession of which has not been provided be granted in calculation.

3. Benefit as granted by UP government order no. 7774/77-4-2023-6011/2023 dated 21.12.2023 be considered.

We are ready to deposit 25 % of the total pending dues as per correct calculation with YEIDA."

36. However, when no further clarification was provided by Petitioner-YEIDA, Respondent-1 filed a revision before State Government under Section 41(3) of U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 (hereinafter referred to as "Act, 1973").

37. Subsequently, prayer of Respondent-1 to grant extension of zero period was rejected by following letter dated 20.09.2024:

"महोदय,

कृपया M/s Sunworld Infrastructure Ltd के पत्र दिनांक 28.08.2024 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्ड संख्या टी०एस०-07, सैक्टर-22डी के सापेक्ष क्षेत्रफल 414538.00 वर्गमीटर का शून्यकाल अनुमन्य किये जाने के साथ ही क्षेत्रफल 1551055.00 वर्गमीटर की लीजडीड निष्पादित कराते हुए कब्जा दिये जाने हेतु अनुरोध किया गया है।

उक्त के क्रम में अवगत कराना है कि शून्यकाल हेतु जारी कार्यालय आदेश दिनांक 27.10.2023 में उल्लिखित सिद्धान्त / शर्तों के क्रम में आख्या निम्नवत् है-

(क) बिन्दु 1 के अनुसार परियोजना को पूर्ण किये जाने हेतु लिखित आश्वासन दिया जाना अनिवार्य है। जबकि आपके द्वारा इस आशय का लिखित आश्वासन नहीं दिया गया है।

(ख) बिन्दु 2 के अनुसार शून्यकाल की अवधि की मांग करने से पूर्व आवंटी द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की समस्त मूल धनराशि जमा कराया जाना अनिवार्य है। उक्त भूखण्ड के सापेक्ष अतिरिक्त प्रतिकर की समस्त मूल धनराशि जमा नहीं है।

(ग) बिन्दु 3 के अनुसार जिन आवंटियों द्वारा मा० न्यायालयों, एन.सी.एल.टी. या अन्य किसी फोरम में वाद दायर किया गया है तो ऐसे प्रकरणों में वाद वापिस लिये जाने के उपरान्त ही उक्त सुविधा अनुमन्य की जायेगी। विधि विभाग की आख्या के अनुसार मा० उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 305/ALD/2019 Vanalika Developers Pvt Ltd & Ors Vs. Sunworld City Pvt Ltd & Ors. द्वारा योजित है। उक्त याचिका में Status quo दिनांक 15.11.2019 से प्रभावी है।

उक्त प्रकरण में शून्यकाल हेतु जारी कार्यालय आदेश दिनांक 27.10.2023 के अन्तर्गत शून्यकाल का लाभ प्राप्त करने हेतु विकासकर्ता द्वारा परियोजना को पूर्ण किया जाने सम्बन्धी लिखित आश्वासन नहीं दिये जाने, अतिरिक्त प्रतिकर की समस्त मूल धनराशि नहीं जमा कराये जाने तथा विकासकर्ता द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय में दायर याचिका, जिसमें स्थगन आदेश भी प्रभावी है, के कारण परियोजना शून्यकाल से सम्बन्धी समस्त मापदण्डों को पूर्ण नहीं करती है इसलिए शून्यकाल हेतु अर्ह नहीं है।

अतः आपके शून्यकाल सम्बन्धी प्रत्यावेदन दिनांक 28.08.2024 को सक्षम स्तर से प्राप्त अनुमोदन दिनांक 19.09.2024 के क्रम में निरस्त किया जाता है।"

38. During pendency of above referred revision, Petitioner-YEIDA also issued letters dated 30.10.2024 and 31.12.2024 whereby dues were demanded as per calculation and re-calculation. Accordingly a supplementary revision was also filed to challenge the demand of Rs. 363,60,29,200/- and payment of 25% of said amount, i.e., Rs.

103,13,63,518/-. Relevant part of letter dated 31.12.2024 is reproduced hereinafter:

"उपरोक्त के क्रम में आपके द्वारा पत्र दिनांक 26.12.2024 के माध्यम से पत्र में उल्लिखित 25 प्रतिशत धनराशि रु० 1,03,13,63,518.00 को जमा कराये जाने हेतु समयवृद्धि प्रदान किये जाने के सम्बन्ध अनुरोध किया गया था। उपरोक्त अनुरोध के क्रम में मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा प्राप्त अनुमोदन दिनांक 30.12.2024 के क्रम में 25 प्रतिशत धनराशि को जमा कराये जाने हेतु 02 माह का समय ब्याज सहित प्रदान किया जाता है। उपरोक्त 25 प्रतिशत धनराशि रु० 1,03,13,63,518.00 ब्याज सहित पत्र जारी किये जाने के 60 दिन के अन्दर जमा कराने का कष्ट करे। अवशेष बची हुई भूमि 151055.00 वर्गमीटर के कब्जा के सम्बन्ध में कार्यवाही की जा रही है, जिसे आपको पृथक से अवगत करा दिया जायेगा।"

39. During pendency of revision in terms of 83rd Board Meeting, Respondent-1 was granted further time to deposit aforesaid amount, i.e., recalculated amount. Respondent-1 deposited 25% of recalculated amount of Rs. 103,13,63,518/- on 04.03.2025 and acknowledgment was also granted.

40. Relevant part of averments and grounds mentioned in revision and supplementary revision are mentioned hereinafter:

"20 That in view of the aforesaid fact that more than 37 % of the land was under litigation, it is submitted that the Revisionist is entitled to zero period from 16.08.2011 till the issuance of the letter dated 13.07.2012. The fact that more than 37 % of the land was under litigation was substantiated from the letter dated 13.07.2012. It is pertinent to mention herein that YEIDA allotted the Land admeasuring 263483 sq.mtrs. only that too was scattered and no construction could be done on such scattered land. Further the Revisionist is unable to start the development as the scheme which was floated by YEIDA the minimum area for the development of township is 100 acres.

xxx

23. The Revisionist submits that the Revisionist thus deposited the amount of Rs. 38,25,22,440/- towards the allotment money along with penal interest. In compliance of above mentioned order dated 01.06.2012 passed by the Hon'ble High Court in Civil Misc. Writ Petition No. 7221 of 2012 the Revisionist issued letter dt. 20.08.2012 to the Respondent and informed that it will take complete land admeasuring 414538 sq.

mtrs. and would proceed with the execution of lease deed only for the land which is available i.e. 263483 sq. mtrs. Thereafter the Lease Deed was duly executed on 14.09.2012 in favour of the Revisionist. By the time of execution of Lease Deed, the Revisionist had deposited amount under the following heads as under :-

<i>Date</i>	<i>Amount</i>	<i>Payment Heads</i>
<i>10.09.2011</i>	<i>3,30,00,000</i>	<i>Part premium of excess area 9838 sq.mtrs.</i>
<i>12.09.2011</i>	<i>1,34,94,388</i>	<i>Par Premium of excess area 9838 sq.mtrs.</i>
<i>25.05.2012</i>	<i>38,25,22,440/-</i>	<i>Allotment Money</i>
<i>25.05.2012</i>	<i>1,94,83,356/-</i>	<i>Penal Interest illegal charged & paid for delayed payment</i>
<i>20.06.2012</i>	<i>Rs. 1,95,91,066/-</i>	<i>Lease Rent</i>
<i>Total</i>	<i>49,23,91,250/-</i>	

XXX

26. That the reason for making a claim over the remaining area is because the land of 2,63,483 sq. Mt. allotted to the revisionist is completely scattered as is evident from the lease plan and the paper possession certificate. Furthermore, it is submitted that no project can be executed over the scattered area as has been given in the lease plan.

27. That therefore, it is submitted that the Respondent Authority be directed to hand over the physical possession remaining area of 1,51,055 sq. Mt. to the revisionist forthwith.

28. That it is further submitted that the Revisionist is entitled to zero period from the date of execution of the lease deed dated 14.09.2012 till the date of handing over the possession because despite execution of the lease deed, the possession of the plot was never handed over to the Revisionist.

29. That the paper possession certificate annexed with the lease deed only provided the paper possession and the physical possession was never handed over and the same is substantiated from a bare perusal of the government order dated 29.08.2014.

XXX

36. That thereafter, it came to the knowledge of the Respondent that the land which was not resumed from Gram Sabha i.e. 20 acres out of 104 acres had been resumed in the year 2018 and the Authority took the possession from Gram Sabha. However, neither physical possession of resumed land of 20 acres has been delivered nor any intimation has been made to the Revisionist by the Authority about resumption of land from Gram Sabha.

37. That the Respondent has been irrationally and in a mechanical manner is levying penal charge, interest and other miscellaneous charges in a mechanical manner without considering the abovementioned facts and without giving possession of complete land. It is submitted that 38 acres of land is under litigation, 20 acres of land is under Gram Sabha, therefore 58 acres of land out of 104 acres of land has not been handed over to the Revisionist till date.

xxx

48. That it is an admitted fact that the entire area was surrounded by the farmers of the Kisan Union and no one could be handed over the possession of the plots. The additional compensation was being charged in furtherance of the government order dated 29.08.2014 and the validity of the said GO was already under challenge before the Hon'ble High Court in a bunch of Writ Petitions, (Leading writ petition - Writ C No. 28968 of 2018, M/s. Shakuntala Educational & Welfare Society vs. State of UP and Others.). That it is reiterated that in majority petitions, the recovery/demand orders had been stayed by the Hon'ble High Court.

49. That since numerous demands were stayed by the Hon'ble High Court in the bunch of Writ Petitions, accordingly, the additional compensation could neither be recovered from the allottees nor be paid to the farmers, on account of which the farmers never left their possession from the plot in question and consequently, the possession of the plot could never be handed over to the revisionist.”

41. During pendency of proceedings before the State, following information was provided by State-Government:

कृपया अपने पत्र दिनांक 09.05.2025 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से M/s Sunworld City Pvt Ltd द्वारा उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 41(3) तथा सहपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अन्तर्गत प्रस्तुत रिवीजन अपील के सम्बन्ध में निम्नलिखित बिन्दुओं पर बिंदुवार सुस्पष्ट सूचना अविलम्ब शासन को उपलब्ध कराये जाने हेतु निर्देशित किया गया है, उपरोक्त प्रकरण से सम्बन्धित आख्या निम्नवत् है-

क्रमांक	वांछित सूचना	आख्या
1.	मैसर्स सनवर्ल्ड सिटी प्रा०लि० को 414538.00 वर्गमीटर भूमि आवंटित की गयी थी, जिसके सापेक्ष मात्र 263483.00 वर्गमीटर का पजेशन कम्पनी को ऑफर किया गया। कम्पनी का यह कथन है कि पजेशन हेतु ऑफर की गयी उक्त भूमि एकजाई न होकर कई टुकड़ों में है। इस सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाय कि उक्त भूमि स्कैटेर्ड है या एकजाई है। उक्त से सम्बन्धित मानचित्र की प्रति भी उपलब्ध करायें।	भूखण्ड संख्या -TS-07, सैक्टर-22डी लीज क्षेत्रफल 263443.00 वर्गमीटर पर कब्जे की वर्तमान स्थिति से अर्थ अनलीज्ड क्षेत्रफल -151055.00 वर्गमीटर पर भूमि की स्थिति से (मानचित्र में कलर करते हुए) भूलेख विभाग द्वारा पत्र दिनांक 10.06.2025 के माध्यम से मानचित्र के साथ सूचना उपलब्ध करायी गयी है (छायाप्रति संलग्न)। परियोजना विभाग के पत्र दिनांक 09.01.2025 के साथ संलग्न सुपरइम्पोज्ड मानचित्र के अनुसार भूमि एकजाई नहीं है (छायाप्रति संलग्न)।
2.	प्रकरण में कम्पनी द्वारा कुल आवंटित क्षेत्रफल 414538.00 वर्गमीटर के का प्रीमियम भुगतान किया गया, जबकि उसके सापेक्ष कम्पनी को मात्र 263483.00 वर्गमीटर का कब्जा प्रदान किया गया। इस सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाय कि शेष 151055.00 वर्गमीटर भूमि की क्या स्थिति है?	M/s Sunworld Infrastructure Ltd को प्राधिकरण की आवासीय टाउनशिप योजना YEA-RT-03/2011 के अन्तर्गत भूखण्ड सं०-टीएस०-07 सैक्टर-22डी क्षेत्रफल 100 एकड़ (क्षेत्रफल 414538.00 वर्ग मीटर) के सापेक्ष अधिकतम निविदा दर 4726/- प्रति वर्ग मीटर होने के कारण दिनांक 30.03.2011 को आवंटन पत्र जारी करने के उपरान्त आवंटन धनराशि जमा कराते हुए Consortium Comprising of M/s Sunworld Infrastructure Ltd (Lead Member) 51%, M/s Vanalika Infrastructure Pvt Ltd (Relevant Member 29%), M/s Vanalika Developers Pvt Ltd (Relevant Member 15%) & M/s Odeon Builders Pvt Ltd (Relevant Member 5%) के पक्ष में भूखण्ड सं०-टी०एस०-07, सैक्टर-22डी क्षेत्रफल 414538 वर्गमीटर का आवंटन पत्र दिनांक 16.08.2011 को जारी किया गया। परियोजना विभाग से प्राप्त लीजप्लान (संलग्न) के क्रम में आवंटी के क्षेत्रफल 414538.00 वर्गमीटर में से क्षेत्रफल 151055.00 वर्गमीटर पर मा० उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिकाओं पर स्थगनादेश प्रभावी होने के कारण स्थगन प्रभावी क्षेत्रफल को छोड़ते हुए आवंटी के पक्ष में भूखण्ड संख्या टी०एस०-07, सैक्टर-22डी क्षेत्रफल-263483.00 वर्गमीटर की लीजडीड दिनांक 14.09.2012 को निष्पादित कराते हुए कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 14.09.2012 को जारी किया गया। अनलीज्ड भूमि के क्षेत्रफल - 151055.00 वर्गमीटर पर कब्जे की स्थिति के

		<u>सम्बन्ध में परियोजना विभाग द्वारा पत्र दिनांक 09.01.2025 के माध्यम से उपलब्ध करायी गयी सूचना के अनुसार ग्राम घेरलीबाजा से प्रभावित खसरो का क्षेत्रफल 4.609 हे० तथा रिट से प्रभावित खसरो का क्षेत्रफल 8.038 हे० आ रहा है। इस प्रकार कुल क्षेत्रफल 12.647 हे० (126470.00 वर्ग मीटर) रिट / स्टे से प्रभावित है।</u>
--	--	---

42. During pendency of revision certain information was sought from YEIDA and when no information was granted petitioner rushed to Lucknow Bench this Court by way of filing a writ petition, being Writ-C No. 10371 of 2025 for implementation of order dated 02.07.2025 passed in revision. Said writ petition is still pending.

43. In above background, revision was heard and finally decided vide order dated 02.07.2025, whereby prayer of Respondent-1 was accepted and was granted 100% zero period. For reference relevant part of order is reproduced hereinafter:

“1.1 उपरोक्त आवासीय टाउनशिप के सम्बन्ध में यीडा द्वारा प्रकाशित विवरणिका (Brochure) में वर्णित है कि उपरोक्त भूखण्ड "Land acquired and in possession of YEA” की श्रेणी में है अर्थात प्रश्नगत आवासीय टाउनशिप अर्जित भूमि है तथा तत्समय प्राधिकरण के कब्जे में है।

1.2 पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने समर्थन में यह भी अवगत कराया गया कि आरक्षण राशि, आवंटन पत्र की शर्तों के अनुसार जमा की गयी धनराशि तथा स्टाम्प ड्यूटी / लीज डीड निष्पादन शुल्क के लिए धनराशि जमा करने के पश्चात पुनरीक्षणकर्ता के संज्ञान में आया कि कुछ खसरा भूमि ग्रामसभा की है तथा भूमि का गैर अर्जित / अ-अर्जित हिस्सा आवंटी को आवंटित कर दिया गया है तथा लगभग 20 एकड़ भूमि का एक बड़ा हिस्सा प्राधिकरण द्वारा बिना स्वामित्व के पुनरीक्षणकर्ता को हस्तान्तरित कर दिया गया है क्योंकि उक्त भूमि ग्रामसभा के स्वामित्व में थी तथा प्राधिकरण द्वारा तत्समय इसका पुनर्ग्रहण नहीं किया गया था, प्राधिकरण द्वारा पुनर्ग्रहण की कार्यवाही दिसम्बर, 2017 में पूर्ण की गयी थी जबकि उक्त भूमि प्राधिकरण द्वारा लीज डीड के माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता को हस्तान्तरित कर दी गयी थी। इसके अतिरिक्त लगभग 38 एकड़ क्षेत्र मुकदमों के अधीन था जिस पर मा० न्यायालय के यथास्थिति के आदेश थे। इस प्रकार कुल 104 एकड़ भूमि में से लगभग 58 एकड़ भूमि encumbered थी एवं मुकदमों के अधीन थी और आवंटन के समय हस्तान्तरणीय नहीं थी। इसके विरोध में यीडा द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये।

1.3 यह तथ्य उल्लेखनीय है कि मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष रिट याचिका संख्या 7221/2012 में यीडा द्वारा अपने प्रतिशपथ पत्र में यह उल्लेख किया गया था कि योजना शुरू होने से पहले प्लाट का कब्जा यीडा द्वारा ले लिया गया था। निष्पादित लीज डीड दिनांक 14.09.2012 के साथ संलग्न नक्शे से यह स्पष्ट होता है कि 151055 वर्ग मी० भूमि मा० न्यायालय में मुकदमों के अधीन है।

1.4 प्रश्नगत प्रकरण में सुनवाई के दौरान यीडा से आख्या प्राप्त की गयी कि 263483.00 वर्ग मी० भूमि जिसकी लीज डीड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में निष्पादित की गयी है एकजाई है अथवा नहीं। यीडा द्वारा उपलब्ध आख्या दिनांक 12.6.2025 में अवगत कराया गया है कि यह भूमि एकजाई नहीं है अर्थात् scattered form में है (आख्या संलग्न है)। इसके अतिरिक्त यह भी अवगत कराया गया कि 151055.00 वर्ग मी० भूमि में से 126470.00 वर्ग मी० भूमि स्थगन से प्रभावित है।

1.5 दिनांक 27.6.2025 को हुई सुनवाई बैठक में यीडा द्वारा अवगत कराया गया कि वर्तमान में अधिकांश भूमि पर स्थगन आदेश समाप्त हो गया है।

1.6 उपरोक्त तथ्यों की सम्यक विवेचना के आधार पर यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण को भूमि आवंटित करने से पहले यह सुनिश्चित कर लेना चाहिए था कि उस भूमि का अर्जन एवं भौतिक कब्जा प्राधिकरण को प्राप्त हो गया है, यद्यपि प्रकाशित Brochure में वर्णित है कि उक्त भूमि यीडा द्वारा अर्जित है व यीडा के कब्जे में है परन्तु यह सुनिश्चित न करते हुए भी यीडा द्वारा उक्त भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित किया गया जिसे यीडा की त्रुटि ही कहा जाएगा। इसी त्रुटि के कारण यीडा कुल आवंटित भूमि का भौतिक कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को नहीं दे पाया एवं न ही कुल आवंटित भूमि की लीज डीड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में हो पायी एवं कुल आवंटित भूमि 414538 वर्ग मी० में से 151055 वर्ग मी० की लीज डीड निष्पादित नहीं हो सकी। शासनादेश दिनांक 5.12.2019 के अनुसार यदि कुल आवंटित भूमि के सापेक्ष 30 प्रतिशत से अधिक भूमि प्रभावित है तो उसे 100 प्रतिशत शून्य अवधि की छूट अनुमन्य होगी।

1.7 शासनादेश दिनांक 5.12.2019 में उल्लिखित है कि यदि 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 तो ऐसी स्थिति में भी शून्य अवधि की छूट अनुमन्य होगी।

1.8 यीडा द्वारा 58वीं बोर्ड बैठक में लिए गए निर्णय के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता को स्थगन आदेश प्रभावित क्षेत्रफल पर दिनांक 16.11.2011 से 31.12.2016 तक शून्यकाल की सुविधा दी गयी है। यीडा की आख्या दिनांक 12.6.2025 के अनुसार वर्तमान में भी लगभग 126470.00 वर्ग मी० भूमि स्थगन आदेश से प्रभावित है।

यह भी स्पष्ट है कि लीज्ड लैंड एकजाई न होने के कारण, लीज डीड में सम्मिलित ग्राम समाज की लगभग 20 एकड़ भूमि जिसका दिसम्बर 2017 में पुनर्ग्रहण किया गया है का भौतिक कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को प्राप्त न होने के कारण तथा मा० उच्च न्यायालय के स्थगन आदेश के कारण परियोजना का विकास सम्भव नहीं था अतः उपरोक्त भूमि पर आवंटन की तिथि से वर्तमान आदेश पारित होने की तिथि तक शून्यकाल की सुविधा अनुमन्य की जाती है।

शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के अनुपालन में यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी गणना दिनांक 30.10.2024 के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा देय 25 प्रतिशत का भुगतान भी कर दिया गया है अतः इस आदेश के जारी होने की तिथि से 01 माह के अन्दर देयकों की

पुनर्गणना कर पुनरीक्षणकर्ता को उपलब्ध कराये तथा पुनरीक्षणकर्ता यीडा द्वारा निर्धारित समयावधि में अतिदेयों का भुगतान करना सुनिश्चित करे।

यह भी निर्देशित किया जाता है कि अवशेष आवंटित भूमि जिस पर मा० न्यायालय का स्थगन आदेश नहीं है, भूखण्ड के आवंटन की शर्तों के अनुसार लीज डीड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में निष्पादित करने एवं भौतिक कब्जा दिया जाना सुनिश्चित किया जाए।

एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।"

44. Aforesaid order is challenged in this writ petition at the behest of Petitioner-YEIDA.

45. This Court has passed following order on 03.12.2025:

"1. Heard Shri Shashi Nandan, learned Senior Counsel assisted by Shri Abhay Pratap Singh, Advocate holding brief of Shri Saurabh Pandey, learned counsel for the petitioner and learned Standing Counsel for respondent no.2.

2. The present petition has been filed challenging the order of respondent no.2 dated 02.07.2025 passed under Section 41(3) of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973.

3. The facts of the case are that the respondent no.1 was allotted a plot of land measuring 414538 sq. mtrs. out of which an area of 151055 sq. mtrs. was found to be under litigation in which interim orders passed by the High Court was operating. On account of the non-deposit of the lease premium, petitioner cancelled the allotment in favour of the respondent no.1, which was challenged in Writ-C No.7221 of 2012. The Division Bench of this Court by an interim order dated 01.06.2012 made an arrangement that the petitioner in the said writ petition shall deposit one year lease-rent and the stamp duty/stamp papers for execution of the lease deed. If the amount of allotment money along with penal interest is deposited then the Yamuna Expressway Industrial Development Authority shall execute the lease deed in favour of the petitioner and also deliver possession of the land, which is undisputed. It was further directed that the petitioner may consider as to whether they would like to stake their claim on the entire area of land allotted to them or would be satisfied with the area of which the possession has been given to them. In pursuance of the said direction, the respondent no.1 by their letter dated 20.08.2012 showed their willingness to get the lease deed executed in respect of 263483 sq. mtrs. of land and the lease deed in respect of the remaining land could be executed whenever the balance land comes in possession of the petitioner. In pursuance of the said consent of the respondent no.1, the lease dated 14.09.2012 was executed by the

petitioner in favour of respondent no.1 in respect of 263483 sq. mtrs. of land.

4. Subsequently, the respondent no.1 made an application for surrender of the land, which was accepted by the resolution of the 66th and 67th board meetings of the petitioner held on 21.12.2019 and 29.12.2020 respectively. The said orders were challenged by the one of the members of the consortium, namely, Vanalika Developers Pvt. Ltd. in Writ-C No.10498 of 2020, the aforesaid writ petition was dismissed. Pursuant to the dismissal of the aforesaid writ petition, the petitioner in pursuance of the Government Order dated 21.12.2023 gave the respondent no.1 an offer to deposit 25% of the entire lease premium and proceed with the project, by the demand letter dated 24.04.2024. The said demand letter was challenged by the respondent no.1 under Section 41(3) of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 before the respondent no.2.

5. The respondent no.2 by its order dated 02.07.2025 has directed the petitioner to execute the lease of the remaining land under the original allotment and declared the entire period till the execution of the lease deed to be ZERO period.

6. It is contended by learned Senior Counsel appearing for the petitioner that the respondent no.1 has manifestly erred in ignoring the observations of the Division Bench of this Court contained in the order dated 01.06.2012. Despite the fact that the respondent no.1 has not deposited any amount pursuant to the execution of the lease on 14.09.2012, a further direction to execute the lease deed in favour of land which is still disputed and the possession has not yet been recovered by the petitioner, has been directed. The entire period till the execution of lease deed has been declared as ZERO period despite the fact that no deposit has been made by the respondent no.1 in respect of the area in their possession since 2012.

7. Matter requires consideration.

8. Issue notice to respondent no.1. Steps be taken by registered/speed post, within a week.

9. All the respondents are allowed six weeks' time to file counter affidavit. Rejoinder, if any, may be filed within two weeks, thereafter.

10. List thereafter.

11. Meanwhile, the effect and operation of the impugned award dated 02.07.2025 passed by the State Government shall remain in abeyance.”

46. Pleadings were exchanged and matter was heard finally on 05th and 06th August, 2026 and judgment was reserved. Parties have filed respective written submissions also.

47. Sri Shashi Nandan, learned Senior Advocate assisted by Sri Saurabh Pandey, Sri Pranav Tanwar and Sri Abhay Singh, Advocates for Petitioner-YEIDA, has referred various documents annexed alongwith this writ petition, the conditions of lease, the dispute of area as well as that presently all litigations have been decided and now the entire land is available to handover, if already not handed over to Respondent-1.

48. The arguments of learned Senior Advocate for petitioner are summarized as follows:

(I) Revisional Authority has wrongly extended the benefit of zero period in terms of Government Order dated 05.12.2019 to Respondent-1 firstly on ground that application was not submitted within the prescribed period of two months, i.e., until 05.02.2020 and that Respondent-1 was not only on default of payment but an exercise was undertaken on application of cancellation and allotment was cancelled on request on 21.12.2019/ 26.12.2019, which was later on cancelled on further request on 29.02.2020, therefore, benefit of Government Order dated 05.12.2019 was not available to Respondent-1 since it was the period when allotment was already cancelled. The other condition of Government Order dated 05.12.2019 that there must be a written assurance that project shall be completed by 30.06.2021, was also not complied with.

(II) Petitioner-YEIDA has already granted benefit of Government Order dated 21.12.2023 to Respondent-1 and benefit of re-schedulement was also granted, whereas Revisional Authority without taking note of relevant fact, such as, application to surrender allotment, acceptance of prayer for allotment and subsequently withdrawal of order of accepting surrender, has erroneously granted waiver of interest, penal charges, extension fees, lease rent etc.

(III) Respondent-1 was well aware about the status of land on spot that there were certain litigations and, therefore, Petitioner-YEIDA has made very clear about availability of land way back in the year 2012 before lease deed was executed that it was only for the area 263483 sq. meters out of total allotted area, i.e., 414538 sq. meters as well as that land was allotted “as is where is basis”, therefore, Respondent-1 cannot take a plea of ignorance.

(IV) Revisional Authority has exceeded the limited powers granted under Section 43 of Act, 1973 and without taking note of material on record, erroneously granted benefit of zero period even when Respondent-1 was not entitled to it.

(V) Learned Senior Advocate also submitted that the legacy policy, i.e., Government Order dated 21.12.2023 was extended to Respondent-1 as a discretionary measure in the interest of home buyers and for revival of project and it cannot be demanded as a right. During meetings held between parties, Respondent-1 has accepted all calculations and once benefit of “Legacy Stalled Project Scheme” was extended, Revisional

Authority without taking note of it, has erroneously granted a relief beyond it's authority.

(VI) Learned Senior Advocate also referred that following facts remained undisputed:

(i) First, the benefit of zero period till 31.12.2016 had already been granted to Respondent No. 1 vide order dated 19.04.2017, and additional zero period from 01.04.2020 to 31.03.2022 was granted under the 2023 G.O.

(ii) Second, the Petitioner approved the layout plan for the entire 104 acres on 25.03.2014 confirming developmental viability.

(iii) Third, the demand under the Legacy Scheme was expressly confined to the leased area of 2,63,483 sq. mtrs.

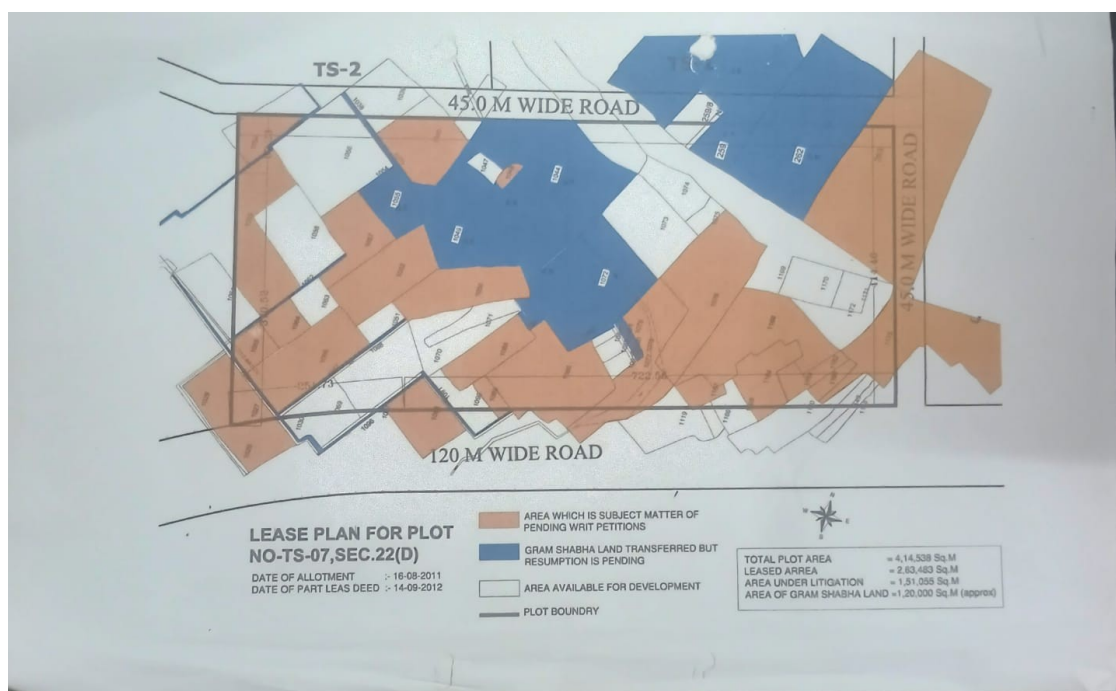
(iv) Fourth, Respondent No. 1 accepted the plot on an "as is where is" basis and signed the possession certificate on 14.09.2012 without reservation.

49. Per contra, Sri Nikhil Agrawal, learned Senior Advocate assisted by Sri Varun Srivastava and Sri Harsh Kumar Thapar, Advocates for Respondent-1, has also made various arguments that it was the policy of Petitioner-YEIDA of zero period of the year 2019 and since it was granted by authorities, they are estopped to question it.

50. By showing a present undisputed map of plot, learned Senior Advocate submitted that possession was handed over in a scattered

manner only on paper and number of plots in between, probably of Gaon Sabha, are still not handed over and even today the land in possession is in scattered manner and there is no approach road, therefore, project cannot even commenced.

51. A scanned colour copy of lease plan for plot No. TS-7, Sector 22D showing area where some writ petitions are pending, area of Gaon Sabha though transferred but resumption is still pending and area available for development and details thereof are pasted hereinafter:



52. Learned Senior Advocate has referred relevant part of an order passed in revision and stated that the Revisional Authority held that petitioner ought to have verified whether land was resumed and physical possession was obtained before allotment of land to Respondent-1, which was not done. Handing over of possession on paper without due verification and executing non-contiguous lease deed for only part of land (1,51,055 sq. meters remaining) was petitioner's fault. Subsequently, Revisional Authority held that as more than 30% of entire allotted land was affected, zero period for

100% of land was appropriate as per Government Order dated 05.12.2019, which never withdrawn and still in force with certain modifications.

53. Learned Senior Advocate also referred Clause L of brochure that a surrender could be complete only if certain conditions were met and since the same was not met, therefore, a case of zero period is made out. For reference said conditions are mentioned hereinafter:

"2 The request for surrender should contain signatures of bonafide allottee/lessee. In case of incorporated company/society the request should be supported by the Certified Copy of the Resolution of Board of Directors/Executives.

3 The allottee has to execute surrender deed, if lease deed/ transfer deed has bee executed then all the original legal documents are to be surrendered unconditionally to the YEA."

54. The two conditions referred above have not been complied with till date, nor any final order was communicated to Respondent-1, due to which it cannot be said to be a surrender at all.

55. Learned Senior Advocate also submitted that though prayer to surrender was accepted but it was cancelled on a representation filed by one of the member of Consortium and not Respondent-1 and a decision was taken on basis of material available by Petitioner-YEIDA to cancel it. Such order cannot be taken as an adverse to Respondent-1 case so far as grant of zero period is concerned.

56. So far as nature of land is concerned, learned Senior Advocate has submitted that it is YEIDA's admitted position that land was non-contiguous in nature, and greater than 30% of land was affected (151055/414538 sq. mtrs = 36% affected by stay orders + 1,20,000 sq. mtrs. of Gram Sabha land not handed over within the leased portion of 2,63,482 sq. mtrs.). YEIDA has further admitted that map

was approved on 25.03.2014 and was valid only for 5 years. In view of aforesaid, with the impugned order specifically recording YEIDA being at fault for prevailing conditions, it is submitted that the relief granted was fully justified.

57. Learned Senior Advocate in reply to argument of petitioner that land was allotted “as is where is basis”, submitted that rate of allotment was at Rs. 4726 per sq. meter., with the beginning principle being Rs. 133,88,25,540/- for the entire allotted area. Under Clause 16 of lease deed, YEIDA could take any action against Respondent-1, including cancellation only as per terms and conditions of brochure (which includes Clause L of said brochure). Further, as per Clause 21 of the lease deed, YEIDA was required to undertake peripheral/development work including construction of approach road, drains, culverts, transmission lines, etc. However, this was never done by YEIDA. No meaningful development work could ever be undertaken by Respondent-1 despite no fault of its own. Petitioner-YEIDA cannot be permitted to evade its obligations under the garb of an “as is where is basis” clause when allotment was done by deliberate misrepresentation, containing huge tracts of land neither acquired nor in its possession. Learned Senior Advocate submitted that accepting YEIDA's submission would lead to an anomalous situation where a statutory authority could make promises to private persons without verification or accountability.

58. In rejoinder, learned Senior Advocate for Petitioner-YEIDA submitted that if the arguments are considered on both sides, it would be clear that relief granted by Revisional Authority was not on basis of said nature of consideration rather without considering the material and various aspect of case and the Revisional Authority has

rushed to a decision and prays that matter may be remitted back for fresh consideration so that a reasoned decision be passed based on various materials.

59. I have heard learned Senior Advocates for both sides and perused the material on record.

60. In the present case allotment of a land measuring 414538 sq. meters was made on 16.08.2011 and a lease deed was executed with Petitioner-YEIDA on 14.09.2012 for an area measuring 263483 sq. meters and it was recorded that possession of land was handed and taken over, however no construction was commenced since entire land was not handed over and there were various patches of land which either remained under litigation or land of Gaon Sabha was not resumed, therefore, not handed over.

61. There were disputes among partners of Consortium which led to surrender of lease land by one member and opposition by other member, which further led to litigation also.

62. A prayer to grant zero period was accepted by Petitioner-YEIDA vide order dated 19.04.2017 for period 16.11.2011 to 31.12.2016 for partial area of 1,60,565.30 sq. meters with conditions, however conditions were not complied with.

63. At one stage application of surrender was accepted, however on a direction of this Court vide an order dated 02.01.2020 passed in Writ-C No. 42959 of 2019 filed by other partner of Consortium, a fresh decision was taken and finally order of acceptance of surrender was cancelled on 29.02.2020. The litigation initiated by one member of Consortium before National Company Law Tribunal was withdrawn on 06.03.2025. Respondent-1 has not opposed withdrawal

of order of surrender accepted on their application, despite it was on a representation filed by other member, who was litigating against them. The condition of withdrawal of order of surrender, finally rests with above order dated 06.03.2025.

64. A claim of Consortium/ Respondent-1 that they came to know about land of Gaon Sabha being not resumed, at later stage and it was the reason to offer surrender, would not stand, since they knew about area of land available when lease was executed, since it was for lesser area as well as map was also sanctioned for lesser area, which would be sufficient to held that they have accepted the land as it was and accepted subsequent order of cancellation of surrender without any objection though got at instance of other member of Consortium. They go ahead with lease for lesser area and further that they declare that they will wait for remaining area to be available and still not commenced construction. A claim of being totally unaware of position of land on spot is, therefore, not accepted and, therefore, can not claim benefit of zero period only on basis of default of YEIDA. There is no dispute that YEIDA has granted benefit of legacy policy also. Zero period for Covid pandemic period i.e 01.04.2020 to 31.03.2022 was granted with conditions.

65. The conduct of YEIDA was also similarly not bona fide. They were aware about nature of land and that they were not in position to handover entire land. At the time of lease, they made clear that land available for lease deed was only 263483 sq. meters out of allotted land measuring 414538 sq. meters, however they have not disclosed that even said available area was not contiguous and this fact was established from the report and map submitted by Petitioner-YEIDA during revisional proceedings (already reproduced and pasted

earlier), which is not much disputed during the hearing before this Court. There may be a dispute among parties about exact and correct calculation of area and manner and calculation of benefit.

66. Petitioner-YEIDA has made a scheme for zero period as decided in its 58th Board Meeting on 03.01.2017. None of the parties have brought on record said scheme despite it was amended with certain conditions vide Government Order dated 27.10.2023, which is on record. It is also not on record whether Respondent-1 has sought relief under said Government Order or Petitioner-YEIDA has offered or not. The final calculation of YEIDA was based on subsequent Legacy Policy vide their letters dated 30.10.2024 and 31.12.2024, out of which some amount was paid by Respondent-1 though objections were submitted and subsequently a Revision was also filed.

67. The zero period policy issued vide Government Order dated 05.12.2019 was based on orders passed by Supreme Court to grant zero period on certain conditions. Petitioner-YEIDA has accepted directions and might have granted benefits to some allottees. So far as Respondent-1 is concerned, it has not asked benefit of same immediately since it has already applied for surrender, which was accepted on 21.12.2019 and was cancelled on 29.02.2020 i.e after one year. According to contents of zero period policy dated 05.12.2019, the beneficiary was to give an undertaking that project would be completed till June 2021. Therefore, benefit of said policy could not be granted on basis of its contents and above referred events.

68. After observing above, Court finds that there is a subsequent Government Order issued on 27.10.2023 which was issued by modifying conditions of zero period policy issued on 03.01.2017 (not on record), which has similar conditions mentioned in Government Order dated 05.12.2019 and has adopted the same manner of calculation of zero period as mentioned in said Government Order dated 05.12.2019, therefore, Respondent-1 is entitled for consideration under said Government Order dated 27.10.2023 and consideration would be same, therefore, all objections of Petitioner-YEIDA on applicability of Government Order dated 05.12.2019 would not be justified on application of subsequent Government Order dated 27.10.2023, which has similar benefit.

69. In aforesaid circumstances, the Court come to a conclusion that despite Petitioner-YEIDA and Respondent-1 were both on default as YEIDA was failed to provide entire land or even the land which was part of lease being in scattered manner and there were legal impediments also whereas Respondent-1 has firstly taken advantage of first scheme of zero period and subsequently made application for surrender, which was accepted and later on it was set aside with condition that Consortium may settle all their legal issues which were finally settled when petition filed before National Company Law Tribunal was withdrawn in the year 2025, therefore, Respondent-1 is still entitled to sought benefit of scheme of zero period issued on 27.10.2023, which has similar nature of conditions and provisions as provided in earlier Government Order dated 05.12.2019 on zero period.

70. The Court further takes note of a report submitted by State as well as Petitioner-YEIDA before Revisional Authority that 126470

sq. meters of land was effected by various legal impediments though now legal impediments have been removed and further that it would come to more than 30% of entire allotted area of 414538 sq. meters. Said calculations apparently does not have any ambiguity.

71. The Court takes note that at the time when lease was executed for a lessor land there was an offer that Respondent-1 can left remaining area, however, despite it had knowledge about location of land, Respondent-1 has executed lease for a lessor area with further declaration that it will wait for remaining area to be available with YEIDA, therefore, Respondent-1 was well aware that certain area was definitely not in possession of YEIDA when lease was executed way back in the year 2012. Therefore benefit of Zero Period can be granted to Respondent-1 but not in entirety.

72. In view of above discussion, there is no illegality of granting benefit of zero period, however it is directed that Respondent-1 shall pass on atleast 25% benefit of it to home buyers and since now entire land is available, the Petitioner-YEIDA will conclude the process of lease of remaining area within a month so that construction be commenced. In case Respondent-1 fails to get execution of lease of remaining area, benefit of Zero Period shall come to an end. Further from the date lease will be executed for remaining area and entire land is handed over, but Respondent-1 failed to construct atleast 25% construction within nine months then also benefit will come to an end. The parties will exchange their respective calculations for final monetary benefit, before a final calculation is made by YEIDA.

73. Either of the parties can file application before this Court for extension of period, if circumstances so exist.

74. The writ petition is accordingly disposed of.

(SAURABH SHYAM SHAMSHERY, J.)

August 13, 2026
AK