

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-784/77-4-24/141 अपील/23**  
**लखनऊ: दिनांक- 05 फरवरी, 2024**

मे0 ड्वेलिंग स्टार डेवलपर्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 ड्वेलिंग स्टार डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-10-ए, सेक्टर-98 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये आदेश दिनांक 25.02.2020 के विरुद्ध दिनांक 28.11.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 10.01.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 15.01.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री अशोक कुमार शर्मा, विशेष कार्याधिकारी तथा याची संस्था की ओर से श्री निशीत खाण्डेलवाल, निदेशक, श्री अविनाश सिंह, लीगल मैनेजर एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि भूखण्ड संख्या 10, सेक्टर 98 का आवंटन एक कंसोर्शियम के पक्ष में दिनांक 21.12.2010 को हुआ था। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 26.04.2011 को कुल क्षेत्रफल 24000 वर्ग मीटर जिसका कुल प्रीमियम 2,42,40,00,000/- पर की गई, जिसके 10 प्रतिशत का भुगतान तत्समय किया जाना था तथा अवशेष 90 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था। इस भूखण्ड का कागजों में कब्जा भी तत्समय दे दिया गया था। लीज डीड करते समय भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण के पास न होकर किसानों के पास था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि किसानों के कब्जे को दृष्टिगत रखे हुए कंसोर्शियम दिनांक 27.07.2011 को एक पत्र लिखकर प्राधिकरण से ज्ञात किया गया कि आवंटित भूखण्ड पर कोई वाद लम्बित है, अथवा नहीं। तत्पश्चात् दिनांक 17.08.2011 को जब कंसोर्शियम के अधिकारी

भूखण्ड पर कार्य प्रारम्भ करने के लिए गये तो वहाँ पर मौजूद किसानो ने उन्हें कार्य करने से मना कर दिया एवं यह कहा कि यह भूखण्ड अभी भी किसानो का ही है। इस आशय की शिकायत कंसोर्शियम के अधिकारियों द्वारा सम्बन्धित थानाध्यक्ष से दिनांक 18.08.2011 को की गई। तदोपरान्त पुनः मौके पर निर्माण के लिए जाने पर किसानो द्वारा आक्रोश प्रकट किया गया एवं कंसोर्शियम के अधिकारियों को काम नहीं करने दिया गया, जिसके संबंध में सम्बन्धित थानाध्यक्ष को दिनांक 10.01.2012, दिनांक 26.04.2012, दिनांक 23.01.2013 एवं दिनांक 11.02.2014 को लिखित शिकायतें की गई हैं।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्समय प्राधिकरण की भूमियों के सम्बन्ध में अधिग्रहण के विवाद गतिमान था, जिनको मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 37443/2011 गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में पारित अपने आदेश दिनांक 21.10.2011 के द्वारा अंतिम किया गया है। मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश में यह मानते हुए कि अधिग्रहण की कार्यवाही नियमानुसार नहीं की गई है, गावों के अधिग्रहण को निरस्त कर दिये एवं अवशेष गावों के किसानों को दी जाने वाली मुआवजे की धनराशि में 64.70 प्रतिशत की वृद्धि भी कर दी गई। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के विरुद्ध कई व्यक्तियों द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय में अपील दाखिल की गई, किन्तु मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सावित्री देवी व अन्य बनाम उत्तर प्रदेश सरकार एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 14.05.2015 के द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के आदेश को बहाल रखा। इस प्रकार संस्था द्वारा दिनांक 14.05.2015 तक के शून्य काल की याचना की गई है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा 26.03.2016 को शून्यकाल की नीति जारी की गई है, जिसमें प्राधिकरण द्वारा यह व्यवस्था की गई है कि यदि कानून व्यवस्था की स्थिति के कारण भूमियों पर कब्जा देना सम्भव नहीं हो पा रहा है, तो ऐसी दशा में शून्य काल का लाभ दिया जा सकता है। प्राधिकरण द्वारा इस शून्य काल की नीति को पुनः अपने आदेश दिनांक 16.06.2017 द्वारा संशोधित किया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यह भूखण्ड मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश जो वर्ष 2013 से वर्ष 2015 के बीच पारित हुए हैं, उससे भी प्रभावित रहा है। अतः, याची संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसे मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेशों के क्रम में शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाना चाहिए।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कंसोर्शियम के शून्य काल के प्रत्यावेदन पर निर्णय न हो पाने के कारण उनके द्वारा रिट

याचिका संख्या 20043/2017 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 09.05.2017 पारित करते हुए प्रत्यावेदन का निरस्तीकरण दो माह में करने का आदेश दिया गया है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसी मध्य कंसोर्शियम के सदस्यों द्वारा सम्पूर्ण भूमि के उप-विभाजन की मांग की गई जिसके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में दिनांक 27.06.2017 को प्रश्नगत भूखण्ड की सब-लीज डीड क्षेत्रफल 8825 वर्ग मीटर की गई है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूंकि कंसोर्शियम के सदस्य काफी लम्बे समय तक कोई निर्माण करने में सक्षम नहीं हो पा रहे थे, इसको ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त 5 वर्ष निर्माण कार्यों के लिए लीज डीड की तिथि से दिये गये हैं। इस प्रकार दिनांक 27.06.2022 तक लीज डीड के अनुसार निर्माण करने का समय मौजूद है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 09.05.2017 के क्रम में प्रत्यावेदन निस्तारित न होने पर उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 2824/2018 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 23.01.2018 को आदेश पारित करते हुए दो सप्ताह के अंदर प्रत्यावेदन निस्तारित करने का आदेश दिया है। मा0 न्यायालय के आदेश के क्रम में प्रत्यावेदन निस्तारित करने के लिए प्राधिकरण द्वारा एक 6 सदस्यीय समिति बनाई गई। इस 6 सदस्यीय समिति द्वारा यह निष्कर्ष दिया गया कि चूंकि यह भूखण्ड अधिग्रहण से प्रभावित था अतः सक्षम स्तर के अनुमोदन के उपरान्त दिनांक 14.05.2015 तक के शून्य काल का लाभ दिया जा सकता है। 6 सदस्यीय समिति की अनुसंशा पर विचार किये बिना प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा दिनांक 22.11.2018 को आदेश पारित करते हुए याची संस्था के शून्य काल के प्रत्यावेदन को निरस्त कर दिया गया है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अपना आदेश पारित करते समय मा0 उच्च न्यायालय एवं मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेशों का संज्ञान नहीं लिया गया है एवं अपने आदेश को मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के स्थगनादेश दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक का शून्य काल प्रदान किया गया है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के आदेश के विरुद्ध धारा 41(3) के अंतर्गत पुनरीक्षण याचिका दाखिल की गई एवं इस याचिका को दिनांक 13.11.2019 को निस्तारित करते हुए प्राधिकरण को अपने आदेश पर पुर्नविचार करने के आदेश दिये गये हैं।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासन के आदेश दिनांक 13.11.2019 के क्रम में पुनः मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अपने आदेश दिनांक 25.02.2020 के द्वारा याची संस्था के प्रत्यावेदन को यह कहते हुए निरस्त कर दिया है कि दिनांक 26.04.2011 से दिनांक 19.08.2015 तक इस बात का कोई प्रमाण नहीं है कि यह भूमि कृषकों के आन्दोलन की वजह से प्रभावित रही है।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे भूमि का कब्जा प्राप्त होने के उपरान्त, उसके द्वारा इस भूमि पर निर्माण कार्य करवा लिये गये हैं एवं अधिभोग प्रमाण दिनांक 12.01.2021 को प्राप्त कर लिया गया है। इसी मध्य जिन धनराशियों की मांग प्राधिकरण द्वारा की गई थी, वह धनराशियाँ भी संस्था द्वारा जमा कर दी गई हैं। इसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा no dues certificate भी जारी कर दिया गया है।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि time extension fees मद में धनराशि under protest जमा की गई है। यह धनराशि पुनरीक्षणकर्ता संस्था पर देय नहीं होती है, क्योंकि उसके पास इस परियोजना को पूर्ण करने का पर्याप्त समय था एवं निर्धारित समय के अंतर्गत ही उसके द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर लिये गये हैं।

15. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश दिनांक 19.08.2015 के अंतर्गत जो सीमाएं निर्धारित की गई हैं, उन सीमाओं के बाहर यह भूमि पड़ती है। अतः ऐसी दशा में इस भूमि पर निर्माण कार्य दिनांक 19.08.2015 के बाद ही सम्भव हो पाया था।

16. अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.02.2020 निरस्त किया जाए, NGT के आदेश के कारण दिनांक 27.04.2011 से दिनांक 19.08.2015 तक का शून्य काल का लाभ दिया जाए, CAQM के आदेशों के कारण दिनांक 16.11.2021 से दिनांक 20.12.2021 एवं दिनांक 29.10.2022 से दिनांक 15.01.2023 तक का शून्य काल दिया जाए तथा समय विस्तारण शुल्क के रूप में जमा धनराशि रू0 31,19,63,750/- याची संस्था को वापस की जाए।

17. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि पट्टा प्रलेख के निष्पादन के पश्चात आवंटी कम्पनी को भूखण्ड का Possession Order दिनांक 26.04.2011 को जारी करके भूखण्ड का कब्जा संबंधित परियोजना अभियन्ता से 15 दिन के अन्दर लेने के लिए सूचित किया गया था। आवंटी कम्पनी द्वारा दिनांक 26.04.2011 को ही भूखण्ड का कब्जा संबंधित परियोजना

अभियन्ता से प्राप्त कर लिया गया तथा इस कब्जा पत्र में आवंटी कम्पनी ने स्वयं स्वीकार किया गया है कि वह भूखण्ड के आकार, क्षेत्रफल तथा निशानदेही से सहमत है तथा उक्त भूखण्ड पर किसी प्रकार का अतिक्रमण नहीं है। M/s Three C Properties Pvt. Ltd. से संबंधित दो याचिकाएँ मा० उच्च न्यायालय में योजित की गईं। याचिका संख्या 65079/2011 कालू व अन्य बनाम उ० प्र० राज्य आदि मा० उच्च न्यायालय में दिनांक 14.11.2011 को योजित की गई तथा उक्त याचिका को मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 17.11.2011 को निस्तारित कर दिया गया तथा याचिका संख्या 46764/2011 रमेश व अन्य बनाम उ० प्र० राज्य आदि मा० उच्च न्यायालय में दिनांक 12.08.2011 को योजित की गई, जिसको मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 21.10.2011 को निस्तारित कर दिया गया। मा० न्यायालय द्वारा उक्त दोनों याचिकाओं में कोई स्थगन आदेश पारित नहीं किये गये थे। नौएडा व ग्रेटर नौएडा के कुछ गाँवों के काश्तकारों द्वारा लगभग 472 याचिकाओं भू-अर्जन के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय में योजित की गई थी, जिसमें मा० उच्च न्यायालय ने याचिका संख्या 37443/2011 गजराज व अन्य बनाम उ० प्र० राज्य आदि की (Leading) याचिका में दिनांक 21.10.2011 को आदेश पारित कर सभी याचिकाओं को निस्तारित कर दिया गया था।

18. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि उक्त भूखण्ड की भूमि ग्राम सुलतानपुर के खसरा नम्बरों के अन्तर्गत आती है, जिसका भू-अर्जन की धारा 4/17 की विज्ञप्ति दिनांक 11.02.1994 को व धारा 6/17 की विज्ञप्ति दिनांक 20.07.1994 को होकर दिनांक 24.08.1995 को नौएडा के पक्ष में अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि है तथा इस अर्जित भूमि का अवार्ड दिनांक 09.06.1997 को घोषित किया गया था। इस प्रकार उक्त भूखण्ड की भूमि प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि थी, इसलिए प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का आवंटन कम्पनी के पक्ष में किया गया था। रिवीजनकर्ता दिनांक 26.04.2011 से दिनांक 14.05.2015 तक की अवधि का शून्य लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।

19. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्युनल ने ओ0ए0-158/2013 अमित कुमार बनाम यूनियन ऑफ इंडिया व अन्य में दिनांक 14.08.2013 को आदेश पारित कर औखला बर्ड सेंचुरी की 10 किलोमीटर की परिधि के अन्दर निर्माण कार्य पर रोक लगा दी गई थी। आवंटी कम्पनी को प्राधिकरण द्वारा अपनी 190वीं बोर्ड बैठक जो दिनांक 21.01.2016 को सम्पन्न हुई, के क्रम में जारी कार्यालय आदेश के अनुसार आवंटी कम्पनी को नेशनल ग्रीन ट्रिब्युनल के स्थगन आदेश के कारण पत्र दिनांक 05.06.2017 के द्वारा दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि

का शून्य काल का लाभ तथा दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के पीनल ब्याज से अवमुक्त करने का लाभ प्रदान किया जा चुका है।

20. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि वाणिज्य भूखण्ड संख्या एच-10, सैक्टर-98, नोएडा का पट्टा प्रलेख दिनांक 26.04.2011 को मैसर्स 03सी प्रोपर्टीज प्रा० लि० के पक्ष में निष्पादित किया गया था तथा उक्त पट्टा प्रलेख की शर्त के अनुसार उक्त कम्पनी को 05 वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण करके अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना था। रिवीजनकर्ता जो कि उक्त कम्पनी की सबसिडीयरी कम्पनी है के पक्ष में दिनांक 27.06.2017 को उप-पट्टा प्रलेख निष्पादित किया गया था। उक्त पट्टाप्रलेख की शर्त व संख्या (ii) की उप धारा (i) में निम्न प्राविधान है:-

"The sub lessee shall have to construct the building and obtain the Completion Certificate in maximum five phase within five years from the date of execution of lease deed"

इसलिए रिवीजनकर्ता को पट्टा प्रलेख की शर्त के अनुसार पट्टा प्रलेख की तिथि से 05 वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण करके अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना था परन्तु रिवीजन कर्ता द्वारा समय अवधि के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करके अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया। इसलिए रिवीजनकर्ता से समयवृद्धि शुल्क की मांग की गई थी तथा जमा समयवृद्धि शुल्क को वापस नहीं किया जा सकता है।

21. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि स्थाई समिति द्वारा दिनांक 27.04.2018 को प्रकरण का अध्ययन किया गया। समिति द्वारा विचारोपरांत मत स्थिर किया गया कि तहसीलदार, नोएडा, विधि विभाग एवं संबंधित परियोजना अभियंता, वर्क सर्किल-3 से प्राप्त आख्याओं, कार्यालय आदेश दिनांक 16.06.2017 में शून्यकाल हेतु अंकित प्राविधानों एवं मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा याचिका संख्या-20043/2017 मै० 03सी प्रोपर्टीज बनाम नोएडा प्राधिकरण व तीन अन्य में दिनांक 09.05.2017 को पारित आदेशों को दृष्टिगत रखते हुए उक्त भूखण्ड में सम्मिलित खसरो पर मा० न्यायालय में विभिन्न याचिकाओं के लम्बित रहने के कारण आवंटी को वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-एच-10, सैक्टर 98 नोएडा पर पट्टा प्रलेख निष्पादित की तिथि दिनांक 26.04.2011 से वाद निर्णित होने तक की तिथि 14.05.2013 तक की अवधि को शून्यावधि घोषित करने पर सक्षम स्तर द्वारा विचार कर मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 09.05.2017 के क्रम में प्रकरण का निस्तारण किया जा सकता है। मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा याचिका संख्या-20043/2017 में पारित आदेश दिनांक 09.05.2017 के अनुपालन में समिति की संस्तुति पर विचार कर

मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के स्तर से यथोचित Speaking order जारी कर मा० न्यायालय को सूचित किया जा चुका है।

22. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। याची संस्था द्वारा मुख्यतः इस बात पर बल दिया गया है कि कंसोर्शियम के पक्ष में आवंटित भूमि पर कब्जा तत्समय नहीं मिल पाया था। यह कब्जा मा० सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 19.08.2015 के बाद ही मिलना संभव हुआ था। याची संस्था द्वारा इस बात पर भी बल दिया गया है कि उसे सब लीज डीड के दिनांक से 5 वर्ष का समय निर्माण करने के लिए मौजूद था एवं निर्धारित समयावधि में उसके द्वारा निर्माण कार्य सम्पन्न करा लिये गये हैं।

23. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट किया गया है कि प्रश्नगत भूमि का अर्जन वर्ष 1994 में हुआ था एवं वर्ष 1995 में इस भूमि का कब्जा प्राधिकरण को प्राप्त हो चुका था। प्रश्नगत भूमि का एवार्ड भी दिनांक 09.06.1997 को घोषित कर दिया गया था। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा इस बात पर बल दिया गया है कि यह भूमि कृषक आंदोलन से ग्रसित नहीं थी एवं इस भूमि पर निर्माण करने के लिए कोई रोक भी नहीं थी। प्राधिकरण द्वारा यह भी स्पष्ट किया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा दिनांक 26.04.2011 को भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लिया गया है तथा इस कब्जा पत्र में कंपनी द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि वह भूखण्ड के क्षेत्रफल तथा निशानदेही से सहमत है तथा उक्त भूखण्ड पर किसी प्रकार का अतिक्रमण नहीं है। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह भी स्पष्ट किया गया है कि इस भूखण्ड से सम्बन्धित यद्यपि दो याचिकाएं मा० उच्च न्यायालय में योजित की गई थीं, किन्तु मा० न्यायालय का कोई स्थगनादेश इस भूखण्ड पर मौजूद नहीं था एवं यह याचिकाएं भी वर्ष 2011 में मा० उच्च न्यायालय द्वारा निस्तारित कर दी गई थी। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि प्रश्नगत भूमि किसी भी प्रकार के विवाद से मुक्त थी एवं तत्समय कब्जा आवंटी को उपलब्ध करा दिया गया था। पत्रावली पर इस आशय का कोई प्रमाण मौजूद नहीं है जिससे यह स्पष्ट हो सके कि तत्समय इस भूमि पर कोई अतिक्रमण था तथा किसी न्यायालय का स्थगनादेश था। ऐसी दशा में यह नहीं माना जा सकता है कि इस भूखण्ड का कब्जा आवंटी के पास नहीं था।


24. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह भी स्पष्ट किया गया कि मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश के अनुपालन में दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि का शून्य काल प्रदान किया जा चुका है। इस अवधि के बाद मा० अधिकरण का कोई स्थगनादेश नहीं था एवं पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भी इस आशय का कोई प्रमाण नहीं दिया गया है कि इस तिथि के उपरान्त उसके

द्वारा निर्माण कार्य नहीं किये गये हैं। ऐसी स्थिति में मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश के अनुपालन में यह सिद्ध होता है कि प्राधिकरण द्वारा पर्याप्त शून्य काल का लाभ आवंटी कम्पनी को प्रदान किया जा चुका है। अतः, अब किसी अन्य शून्य काल की देयता आवंटी कम्पनी पर उत्पन्न नहीं होती है।

25. आवंटी कम्पनी द्वारा CAQM द्वारा जारी आदेशों के क्रम में भी शून्य काल की याचना की गई है, किन्तु वस्तुतः ऐसे आदेश force majeure clause से आच्छादित नहीं होंगे, अपितु यह आदेश business risk की श्रेणी में ही आएंगे अतः, ऐसे आदेशों के कारण कोई शून्य काल का लाभ संस्था को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

26. सब-लीज डीड के प्राविधानों से यह स्पष्ट है कि निर्माण हेतु 5 वर्ष की गणना मूल लीज डीड के दिनांक से ही की जानी है। मूल लीज डीड दिनांक 26.04.2011 को की गई थी, अतः 5 वर्ष का समय पूर्ण निर्माण करने हेतु दिनांक 25.04.2016 तक ही आवंटी कंपनी को प्राप्त था। इसके उपरान्त नियमानुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु समय विस्तारण शुल्क देय है। इसी आशय का वर्णन प्राधिकरण द्वारा अपने प्रत्यावेदन निस्तारण आदेश में भी किया है, जो कि उचित है।

27. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.02.2020 में कोई त्रुटि प्रतीत नहीं होती है। पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।


  
(अनिल कुमार सिंघर)  
प्रमुख सचिव

संख्या:-7840 / 77-4-24 / 141 अपील / 23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, ड्वेलिंग स्टार डेवलपर्स प्रा0लि0, निवास-स्काईमार्क वन, टावर ई, एच-10/बी स्थित सेक्टर-98, नोएडा।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

  
(अवनीश कुमार सिंह)  
अनु सचिव