

**उत्तर प्रदेश शासन**  
**औद्योगिक विकास अनुभाग-4**  
**संख्या-3297/77-4-24/145 अपील/23**  
**लखनऊ: दिनांक- 24 जून, 2024**

मै0 कलरफुल एस्टेट्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 कलरफुल एस्टेट्स प्रा0लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-4B, सेक्टर-78, क्षेत्रफल 30797 वर्गमीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.06.2019 के विरुद्ध दिनांक 06.12.2023 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। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 16.05.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 27.05.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि यह याचिका प्राधिकरण के आदेश दिनांक 24.06.2019 के विरुद्ध दायर की गई, जिसके माध्यम से प्राधिकरण द्वारा संस्था के दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.10.2015 तक की अवधि के शून्य काल के प्रत्यावेदन को निरस्त कर दिया गया है। प्राधिकरण की नीति से प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 26.07.2010 को किया गया था एवं तदोपरान्त लीज डीड दिनांक 12.08.2010 को निष्पादित की गई थी। लीज प्लान के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 30 मीटर एवं 45 मीटर चौड़ी रोड पर स्थित था। प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा नक्शे का अनुमोदन दिनांक 01.02.2011 को कर दिया गया था, जिसके अनुसार इस भूखण्ड पर कुल 12 टावर्स निर्मित किये जाने थे।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में स्थित है।

4. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पर्यावरणीय कार्यकर्ताओं द्वारा मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण, नई दिल्ली में वाद दायर किये गये, एवं यह अनुरोध किया गया कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इन याचिकाओं पर सुनवाई करते हुए मा0 एनजीटी द्वारा ओए संख्या 158/2013 में दिनांक 14.08.2013 को आदेश पारित करते हुए यह निर्देशित किया गया कि 10 कि.मी. की परिधि के अंदर सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इसी वाद में मा0 एनजीटी द्वारा दिनांक 17.09.2013 को जिला मजिस्ट्रेट एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गौतमबुद्ध नगर को यह निर्देशित भी किया गया कि वे यह सुनिश्चित करेंगे कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में कोई निर्माण कार्य नहीं हो रहे हैं।

5. मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेश को संशोधित करते हुए दिनांक 28.10.2013 को यह आदेश दिये गये कि निर्माण जारी रहेंगे, किंतु उन्हें अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया जाएगा, जब तक कि ओखला बर्ड सेंचुरी के ecosensitive zone के सम्बन्ध में पर्यावरण मंत्रालय द्वारा अग्रिम आदेश न कर दिए जाएं। इसी क्रम में दिनांक 19.08.2015 को अधिसूचना जारी की गई, जिसमें ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्व, पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 100 मीटर की परिधि को तथा उत्तरी दिशा में 1.27 किमी0 की परिधि को इको सेंसिटिव जोन घोषित किया गया।

6. उपरोक्त के क्रम में पुनः एक याचिका मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के समक्ष दिनांक 26.08.2015 को प्रस्तुत की गई, जिसमें उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 को चैलेंज किया गया। इस याचिका में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 28.08.2015 को सभी पक्षों को नोटिस जारी कर यह निर्देशित किया गया कि सभी पक्षों द्वारा किये जा रहे कार्य इस याचिका के निर्णय के अधीन होंगे। इसी क्रम में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 04.12.2015 को यह भी निर्देशित किया गया कि इस तथ्य को आम-जन के संज्ञान में भी लाया जाए।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि मा0 एनजीटी के आदेश के कारण प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं कराये जा सके थे। इस कारणवश याची संस्था को मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश की प्रभावी अवधि दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाना चाहिए।

8. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की जानकारी में पुनरीक्षणकर्ता की पारिवारिक समस्याएं थी, किंतु इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 14.02.2023 जारी कर दिया गया है। तत्क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनर्स्थापना पत्र दिनांक 22.02.2023 को प्रेषित

किया गया एवं इसके क्रम में पत्र दिनांक 27.02.2023 एवं दिनांक 13.04.2023 भी प्रेषित किये गये हैं। पत्र दिनांक 13.04.2023 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस आशय का प्रार्थना पत्र भी दिया गया है कि यदि प्रश्नगत भूखण्ड उसके पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाता है, तो वह भूखण्ड पर तत्काल निर्माण कार्य प्रारम्भ कर देगा।

9. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा 10 टावरस का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 01.12.2017 को प्रदान किया जा चुका है एवं 11वें टावर का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 24.05.2018 को प्रदान किया गया है। परियोजना के निष्पादन में विलम्ब इसलिए हुआ क्योंकि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड से संबंधित 45 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण नहीं करवाया जा सका था। इस सड़क का निर्माण दिनांक 28.02.2019 को ही प्रारम्भ हो पाया है। इसके अतिरिक्त मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश के कारण भी परियोजना के निष्पादन में विलम्ब हुआ है।

10. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 28.03.2016 में शून्य काल दिये जाने का प्राविधान किया गया है। इसके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 17.05.2016 एवं दिनांक 22.06.2017 द्वारा यह अवगत कराया गया है कि 45 मीटर चौड़ी रोड के न होने से परियोजना के निष्पादन में कठिनाई हो रही है, इसके अतिरिक्त परियोजना स्थल पर अन्य मूलभूत सुविधा जैसे विद्युत, सीवरेज एवं पार्क भी उपलब्ध नहीं है। तत्क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण से उपरोक्त अवधि के शून्य काल दिये जाने की याचना की गई है।

11. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि संस्था के प्रत्यावेदन को प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 24.06.2019 द्वारा निरस्त कर दिया गया है, किंतु इस आदेश में प्राधिकरण द्वारा मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश का संज्ञान नहीं लिया गया है, भूखण्ड पर मूलभूत सुविधाएं उपलब्ध नहीं हैं एवं मुख्यतः 45 मीटर चौड़ी सड़क न होने का संज्ञान नहीं लिया गया है।

12. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रदेश सरकार द्वारा रियल स्टेट सेक्टर को गति प्रदान करने के लिए शासनादेश दिनांक 05.12.2019 जारी किया गया है, जिसमें शून्य काल दिये जाने की नीति प्रतिपादित की गई है। इस नीति के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनः एक प्रत्यावेदन दिनांक 31.01.2020 को प्राधिकरण कार्यालय में उपलब्ध करा दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश के कारण न केवल निर्माण गतिविधियों पर असर पड़ा था, अपितु परियोजना की मार्केटिंग भी नहीं हो पा रही थी। इस प्रकार परियोजना की profitability एवं cash flow

पर अत्यधिक प्रभाव पड़ा था। उपरोक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि प्राधिकरण का आदेश दिनांक 24.06.2019 निरस्त करते हुए उसे दिनांक 16.03.2010 से दिनांक 28.02.2020 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

13. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की ग्रुप हाउसिंग योजना 2010 (1) के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा उच्चतम निविदा के आधार पर ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-04, Sector-78, Noida क्षेत्रफल 61430 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 16.03.2010 को M/s. Assotech Limited (Lead Member), M/s. Ideal Infra Promoters Pvt. Ltd. (Relevant Member) व M/s. Surya Merchant Ltd. (Relevant Member) की कम्पनियों के समूह (Consortium) के पक्ष में किया गया था। उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 61594 हो जाने के कारण प्राधिकरण ने Consortium को सूचित किया। उक्त कम्पनियों के Consortium के अनुरोध पर उक्त भूखण्ड को उप विभाजित करके भूखण्ड संख्या GH-04B, Sector-78, Noida क्षेत्रफल 30791 वर्ग मीटर को M/s. Colorful Estates Pvt. Ltd. के पक्ष में पत्र दिनांक 26.07.2010 के द्वारा प्रदान की गई। इसके पश्चात् प्राधिकरण ने उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख M/s. Colorful Estates Pvt. Ltd. के पक्ष में दिनांक 12.08.2010 को निष्पादित करके दिनांक 16.08.2010 को भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा 1055 ड्यूलिंग यूनिट की स्वीकृति प्रदान की गई, जिसमें से 982 प्लैटों का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राधिकरण द्वारा जारी किया जा चुका है तथा 529 प्लैटों का उप पट्टा प्रलेख प्राधिकरण द्वारा निष्पादित किया जा चुका है। उक्त भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 25.08.2023 तक रिवीजनकर्ता पर निम्न धनराशि देय थी:—

(i) किशतों व ब्याज के मद में रू० = 76,12,25,514 /—

(ii) समयवृद्धि शुल्क की धनराशि रू० = 3,22,77,565 /—

**कुल रू० = 79,35,03,079 /—**

प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल के स्थगन आदेश के क्रम में पत्र दिनांक 24.06.2019 के द्वारा दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि का शून्य लाभ तथा दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के पैनल ब्याज से अवमुक्त करने का लाभ प्रदान किया जा चुका है।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की 180 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.10.2016 में ओखला बर्ड सेंचुरी के Eco Sensitive Zone के बारे में नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल द्वारा पारित स्थगन से प्रभावित बिल्डर्स को शून्य अवधि का लाभ प्रदान किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। उक्त बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में दिनांक 29.11.2016 को कार्यालय आदेश जारी किया गया। उक्त कार्यालय आदेश के क्रम में ही रिवीजनकर्ता को पत्र दिनांक 24.06.2019 के द्वारा दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि का शून्य लाभ तथा दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के पैनल ब्याज से अवमुक्त करने के लिए रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया था। उक्त भूखण्ड के लिए पहुंच मार्गों का निर्माण कार्य गठित अनुबंध के अनुसार दिनांक 20.11.2011 को पूर्ण करा दिया गया था। इस प्रकार रिवीजनकर्ता को भूखण्ड पर पहुंच मार्ग सन् 2011 से उपलब्ध था। इसलिए रिवीजनकर्ता कोई शून्य अवधि का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।

16. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। मूल भूखण्ड के सब-डिवीजन के उपरांत प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में दिनांक 26.07.2010 को किया गया था एवं दिनांक 12.08.2010 को लीज डीड निष्पादित कर दी गई थी। तत्पश्चात्, इस भूखण्ड के संबंध में नक्शे भी प्राधिकरण द्वारा दिनांक 01.02.2011 को स्वीकृत कर दिये गये थे।

17. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि उसकी परियोजना भूमि पर कोई पहुंच मार्ग न होने के कारण प्रभावित हुई है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड के लिए पहुंच मार्गों का निर्माण कार्य गठित अनुबंध के अनुसार दिनांक 20.11.2011 को पूर्ण कर दिया गया था। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भूखण्ड पर पहुंच मार्ग सन् 2011 से ही उपलब्ध था। परियोजना में कुल 12 टावर (910 यूनिट) स्वीकृत किये गये थे। स्वीकृत 12 टावरों के सापेक्ष 11 टावर (1055 यूनिट) का अधिभोग प्रमाण पत्र दिनांक 01.12.2017 एवं दिनांक 24.05.2018 को निर्गत किये जा चुके थे। प्राप्त आख्या के अनुसार 12वें टावर (73 यूनिट्स) का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है, जिसमें home buyers रह भी रहे हैं। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना कि परियोजना पहुंच मार्ग निर्मित न होने के कारण प्रभावित हुई है, सिद्ध नहीं होता है।

18. प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी से 10 कि.मी. की परिधि के अंदर है तथा मा0 एन.जी.टी. द्वारा निर्माण पर लगाई गई रोक से परियोजना प्रभावित हुई है। इस संबंध में प्राधिकरण की नीति के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक

14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि के शून्य काल का लाभ दिया जा चुका है। प्राधिकरण की नीति के अनुसार दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक पूर्ण अवधि के शून्य काल का लाभ नहीं दिया जा सकता है।

20. इसी प्रकार उपरोक्त से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नगत परियोजना के स्वीकृत समस्त 12 टावर पूर्णतः निर्मित हैं एवं निर्माण कार्य पूर्ण हैं। वस्तुतः शासनादेश संख्या 3804/77-4-19-142एन/08 दिनांक 05.12.2019 अपूर्ण गुण हाउसिंग परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए लागू किया गया था। चूंकि प्रश्नगत परियोजना से सम्बन्धित सभी निर्माण कार्य पूर्ण किये जा चुके थे, अतः शासनादेश के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता को किसी भी शून्य अवधि/समयावधि शुल्क माफ किये जाने की देयता नहीं बनती है।

21. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण से प्रभावित अवधि के शून्य काल का लाभ दिया जा चुका है एवं अब अन्य किसी अवधि के शून्य काल का लाभ देय नहीं है।

उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:-3297(11)/77-4-24/145 अपील/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मे0 कलरफुल एस्टेट्स प्रा0लि0, 34/सी-8, सेक्टर-8, रोहिणी, दिल्ली-110085।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(जयवीर सिंह)

अनु सचिव