

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-4972/77-4-24/107 (अपील)/24
लखनऊ: दिनांक- 30 अगस्त, 2024

मै0 श्री सी प्रापर्टीज प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा

... विपक्षीयगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 श्री सी प्रापर्टीज प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-H-10, सेक्टर 98, क्षेत्रफल 24000 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 25.04.2022 के विरुद्ध दिनांक 03.06.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा-12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 24.06.2024 द्वारा आख्या एवं पत्र दिनांक 01.08.2024 के द्वारा पूरक आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 01.07.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री संजय खत्री, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अखिल अग्रवाल एवं श्री रवि बंसल द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन एक कंशोर्सियम के पक्ष में दिनांक 21.12.2010 को किया गया था। भूखण्ड के अनुरक्षण मूल्य के रूप में कंशोर्सियम द्वारा कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत धनराशि रू0 24,24,00,000/- प्राधिकरण के खाते में जमा कर दी गई थी। तत्पश्चात् कंशोर्सियम द्वारा इस परियोजना को क्रियान्वित करने के लिए एक Special Purpose Vehicle- Three C Properties Pvt. Ltd. का गठन किया गया। इस SPV द्वारा लीज डीड करने हेतु कुल रू0 12,97,00,000/- स्टैम्प ड्यूटी के मद में जमा कर दिया गया था, जिसके उपरांत लीज डीड दिनांक 26.04.2011 को निष्पादित की गई है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रीमियम के रूप में 24.24 करोड़ एवं स्टैम्प ड्यूटी के मद में रू0 12.97 करोड़ का भुगतान करने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा इस भूखण्ड का वास्तविक भौतिक कब्जा उपलब्ध

नहीं कराया जा सका था, जिस कारणवश पुनरीक्षणकर्ता द्वारा तत्समय इस भूखण्ड पर विकास कार्य सम्भव ही नहीं था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में स्थित है। इस संबंध में मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा दिनांक 14.08.2013 को इस आशय का आदेश जारी किया गया था कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में कोई निर्माण नहीं किए जाएंगे। मा0 अधिकरण द्वारा प्राधिकरण को इस आशय के भी निर्देश दिए गए थे कि प्राधिकरण द्वारा ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में निरीक्षण किया जाए एवं यदि इस परिधि में कोई निर्माण कार्य चलते हुए पाये जाते हैं, तो उन्हें तत्काल बंद कर दिए जाएं। इन निर्माण कार्यों पर रोक दिनांक 19.08.2015 को समाप्त हो सकी थी, जब ओखला बर्ड सेंचुरी के इको सेंसिटिव जोन का निर्धारण गजट अधिसूचना द्वारा कर दिया गया था।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.03.2016 को शून्य काल की नीति जारी की गई है। यह नीति ओखला बर्ड सेंचुरी के इको सेंसिटिव जोन से प्रभावित विकासकर्ताओं पर भी लागू होती है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 19.12.2016 द्वारा आवंटन के दिनांक से वर्ष 2015 तक विभिन्न कारणों से शून्य काल का लाभ दिए जाने की याचना प्राधिकरण से की गई है। चूंकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को शून्य काल का लाभ नहीं दिया जा रहा था, इस कारणवश पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 20043/2017 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 09.05.2017 द्वारा प्राधिकरण को इस संबंध में दो माह में आदेश पारित करने के निर्देश दिए गए थे। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 05.06.2017 द्वारा यह सूचित किया गया कि चूंकि यह परियोजना ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में है, अतः इस परियोजना पर दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक शून्य अवधि अनुमन्य है तथा दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि को दण्डात्मक ब्याज से अवमुक्त किया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के चीफ लीगल एडवाइजर द्वारा पत्र दिनांक 15.09.2017 द्वारा यह संज्ञानित किया गया है कि चूंकि कृषकों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिकाएं दायर की गई थीं एवं मौके पर कृषकों द्वारा कार्य करने में अवरोध उत्पन्न किया जा रहा था, इस कारणवश भूखण्ड का वास्तविक कब्जा संस्था को नहीं मिल पाया था। इसी प्रकार प्राधिकरण के प्रोजेक्ट इंजीनियर (वर्क सर्किल-3) द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 10.10.2017 में यह स्पष्ट किया गया है कि मा0 उच्च न्यायालय में दायर

रिट याचिकाएं एवं मौके पर कृषकों द्वारा किये जा रहे विरोध के कारण परियोजना की गतिविधियों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में एक और रिट याचिका संख्या 2824/2018 दायर की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 23.01.2018 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण को 2 सप्ताह के अंदर प्रत्यावेदन निस्तारित करने के आदेश दिए गए हैं। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा एक 6 सदस्यीय समिति बनाई गई, जिसमें निम्न लोगों को सम्मिलित किया गया:— (1) असिस्टेंट जनरल मैनेजर, (2) फाइनेन्स कंट्रोलर, (3) चीफ लीगल एडवाइजर, (4) चीफ आर्किटेक्ट प्लानर, (5) चीफ इंजीनियर—सिविल एवं (6) एडिशनल चीफ इन्फ्रस्ट्रक्चर आफिसर। इस 6 सदस्यीय समिति द्वारा अपनी विस्तृत आख्या दिनांक 27.04.2018 को प्रस्तुत की गई है, जिसमें समिति द्वारा यह निष्कर्ष दिया गया है कि चूंकि इस भूमि के संबंध में रिट याचिकाएं लम्बित थीं, मौके पर कृषकों का विरोध था एवं प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा भी इस आशय की रिपोर्ट प्रस्तुत की गई थी, अतः इन तथ्यों के आधार पर शून्य काल के प्रत्यावेदन का निस्तारण किया जा सकता है। प्राधिकरण द्वारा इस 6 सदस्यीय समिति की अनुशंसा पर कोई कार्यवाही नहीं की गई।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे भूखण्ड का कब्जा नहीं मिल पाया था एवं भूखण्ड पर जाने के लिए कोई रास्ता भी नहीं था, किंतु इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 22.11.2018 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के शून्य काल के प्रत्यावेदन को निरस्त कर दिया गया है। इस आदेश के विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा उ0प्र0 शासन में पुनरीक्षण याचिका दायर की गई जिसमें प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग द्वारा अपने आदेश दिनांक 13.11.2019 के द्वारा प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश अपास्त करते हुए इस प्रकरण को प्राधिकरण में पुनः सुनवाई हेतु भेजा गया है। प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग द्वारा पारित किये गये आदेश का सारवान भाग निम्नवत् है:—

“अतः नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण को एतद्वारा यह निर्देशित किया जाता है कि वह इस संबंध में पूर्व में पारित आदेश सं०—नोएडा/वाणिज्य/2018/1128, दिनांक 22.11.2018 पर पुनर्विचार करते हुए प्रस्तर-9 के उपप्रस्तर-1,2,3,4 व 5 में उल्लिखित तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए यदि आवश्यक समझा जाए तो सेटलाइट इमेजेज के माध्यम से भी कार्य शुरू होने अथवा न होने की पुष्टि करते हुए एक माह के अन्तराल में युक्तियुक्त आदेश पारित करे और इस हेतु याची का

प्रत्यावेदन भी नवीन रूप से प्राप्त कर लिया जाए। नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के कार्यालय-आदेश सं०-नोएडा/वि०नि०/2016/1254, दिनांक 28.03.2016 के प्राविधानों के अनुरूप याची के प्रकरण में पुनर्विचार करते हुए पुनरीक्षणकर्ता मैसर्स श्री सी प्रॉपर्टीज प्रा० लि० द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन को निस्तारित किया जाये।”

शासन के आदेश के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पुनः प्रत्यावेदन दिनांक 04.12.2019 को प्राधिकरण के समक्ष दाखिल किया गया है। प्राधिकरण द्वारा इस प्रत्यावेदन को अपने आदेश दिनांक 25.02.2020 द्वारा यह कहते हुए निरस्त कर दिया गया है कि आवंटी द्वारा भूखण्ड आवंटन के उपरान्त वर्ष 2016 तक किसानों के अवरोध के संबंध में कोई प्रत्यावेदन, पुष्ट साक्ष्य प्रस्तुत न करने के कारण सैटेलाइट इमेजेज की भी कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। प्रत्यावेदन में वांछित अनुतोष दिनांक 26.04.2011 से 19.08.2015 तक की शून्य अवधि का लाभ याचिकाकर्ता को देय नहीं है। आदेश का सारवान भाग निम्नवत् है:-

“आवंटी द्वारा भूखण्ड आवंटन के उपरान्त वर्ष 2016 तक किसानों के अवरोध के संबंध में कोई प्रत्यावेदन, पुष्ट साक्ष्य प्रस्तुत न करने के कारण सैटेलाइट इमेजेज की भी कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। प्रत्यावेदन में वांछित अनुतोष अर्थात् दिनांक 26.04.2011 से 19.08.2015 तक की शून्य अवधि का लाभ याचिकाकर्ता को देय नहीं है क्योंकि उक्त भूमि पर प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ही कब्जा प्राप्त कर याचिकाकर्ता को उपलब्ध कराया जा चुका है एवं याचिकाकर्ता द्वारा भूखण्ड पर कब्जा भी प्राप्त किया जा चुका है।”

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के आदेश के विरुद्ध रिट याचिका संख्या 15886/2021 दायर की गई है जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.07.2021 में यह प्रश्न उठाया है कि प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशों का पालन क्यों नहीं किया जा रहा है। वर्तमान में यह रिट विचाराधीन न्यायालय है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.01.2022 को रू० 327.79 करोड़ की डिमाण्ड नोटिस जारी की गई है। इस नोटिस के विरुद्ध संस्था द्वारा मा० उच्च न्यायालय में सिविल मिस० एप्लीकेशन संख्या 3/2022 की गई। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा एक दूसरी डिमाण्ड नोटिस दिनांक 16.03.2022 को जारी की गई है जिसके

द्वारा रू0 523.35 करोड़ की मांग की गई है। इस नोटिस के विरुद्ध संस्था द्वारा सिविल मिस0 एप्लीकेशन संख्या 4/2022 मा0 उच्च न्यायालय में दायर की गई। इन रिट याचिकाओं के लम्बित रहने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश दिनांक 25.04.2022 जारी कर दिया गया है। तदोपरांत पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 29.04.2022 के द्वारा प्राधिकरण से अपने निरस्तीकरण आदेश को वापस लिए जाने की याचना की गई है, चूंकि उसे भूमि पर कब्जा नहीं मिल पाया था एवं उसके शून्य काल के प्रत्यावेदन को निस्तारित अभी तक नहीं किया जा सका है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा इस भूखण्ड को विकसित किया जा रहा था एवं वर्तमान में इस परियोजना में 200 से अधिक होम बायर्स के third party rights सृजित हो चुके हैं। इसके अतिरिक्त विकासकर्ता द्वारा इस भूखण्ड पर Yes Bank से लोन भी लिया गया है।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 21.02.2017 द्वारा भूखण्ड संख्या H-10 को उपविभाजित कर दिया गया था एवं M/s. Three C Properties Pvt. Ltd. को भूखण्ड संख्या H-10, क्षेत्रफल 10240 वर्ग मीटर दिया गया था। इन भूखण्डों से सम्बन्धित देनदारियाँ निम्नवत् हैं:-

(Rs. In Cr.)

Particulars	Plot No. H-10	Plot No. H-10A	Plot No. H-10B
Lease Premium	103.42	89.13	49.84
Interest and penal interest on Lease Premium	63.92	44.13	24.38
Lease Rent	3.11	4.46	2.49
Interest and penal interest on Lease Rent	0.47	0.42	0.13
Total	170.92	138.14	76.84
Payments Made towards lease premium and lease rent	26.68	275.75	141.23
Payment made towards time extension	-	40.11	12.46
Balance/Excess Payment	144.24	(177.71) Excess Payment	(76.84) Excess Payment

अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 25.04.2022 अपास्त किया जाए, दिनांक 26.04.2011 से दिनांक 19.08.2015 तक का शून्य काल कृषकों के अधिग्रहण से संबंधित वाद व कब्जा न दिए जाने के कारण एवं मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश के क्रम में दिया जाए, दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक का शून्य काल कोविड-19 महामारी के संबंध में दिया जाए एवं देय शून्य काल के संबंध में लीज रेंट एवं समय विस्तारण शुल्क भी waive off कर दिया जाए।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने M/s Vistar Construction (P) Ltd. (Consortium) को वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या H-10 सेक्टर 98, क्षेत्रफल 24000 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 21.12.2010 को रू0 1,01,000 प्रति वर्ग मीटर की दर से किया गया। प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता के पक्ष में उक्त वाणिज्यिक भूखंड का पट्टा प्रलेख दिनांक 26.04.2011 को निष्पादित किया। प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को भूखंड का कब्जा दिनांक 26.04.2011 को प्रदान कर दिया गया था। रिवीजनकर्ता का यह कथन कि उसको भूखंड का कब्जा किसानों के विवाद के कारण नहीं दिया गया गलत है और स्वीकार्य नहीं है।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि नेशनल ग्रीन ट्रिबुनल ने O-A. No. 158/2013 अमित कुमार बनाम यूनियन आफ इण्डिया व अन्य में दिनांक 14.08.2013 को आदेश पारित कर ओखला वर्ड सेन्चुरी की 10 किलोमीटर की परिधि में निर्माण कार्य पर रोक लगाई है। प्राधिकरण ने अपनी 190 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.10.2016 के परिप्रेक्ष्य में रिवीजनकर्ता को दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि का शून्य अवधि का लाभ तथा दिनांक 29.10.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के पैनेल ब्याज से अवमुक्त करने का लाभ पत्र दिनांक 05.06.2017 के द्वारा प्रदान कर दिया गया था।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण को उक्त भूखंड की अर्जित भूमि का कब्जा दिनांक 24.08.1995 को प्राप्त हुआ था तथा उक्त भूमि के अर्जन से लेकर 2011 तक जब तक रिवीजनकर्ता को भूखंड का कब्जा दिया गया था, तब तक किसी प्रकार का कोई विवाद अधिग्रहण अथवा किसानों द्वारा कोई अवरोध नहीं किया गया। मुख्य विधि सलाहकार ने पत्र दिनांक 15.09.2017 के द्वारा वाणिज्यिक विभाग को अवगत कराया गया था कि उक्त भूखंड के खसरा नम्बर से सम्बंधित दो याचिकाएं मा0 उच्च न्यायालय में योजित की गई थीं तथा दोनो याचिकाओ को मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 17.11.2011 व दिनांक 21.10.2011 को निस्तारित कर दी गई तथा उक्त आदेशों

के विरुद्ध योजित विशेष अनुमति याचिकाओं को भी मा० उच्चतम न्यायालय ने सिविल अपील संख्या 4506/2015 सावित्री देवी व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में पारित आदेश दिनांक 14.05.2015 के आदेश के साथ निस्तारित कर दी गई थी।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने नोटिस दिनांक 12.01.2022 के द्वारा रिवीजनकर्ता को भूखंड के विरुद्ध देय किश्तों/ब्याज व भू-भाटक के मद में देय धनराशि रू० 327,79,18,617/- को 10 दिन के अन्दर जमा करने के लिए सूचित किया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 16.03.2022 के द्वारा रिवीजनकर्ता को भूखंड के विरुद्ध दिनांक 30.04.2022 तक किश्त/ब्याज/ भू-भाटक/समयवृद्धि 64.7 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर की देय धनराशि रू० 523,35,68,539/- को दिनांक 31.03.2022 तक जमा करने के लिए सूचित किया।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 25.04.2022 के द्वारा भूखंड संख्या H-10, सेक्टर 98, क्षेत्रफल 10240 वर्ग मीटर का आवंटन निरस्त किया गया है। उक्त पत्र के द्वारा प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि आपके अनुरोध पर उक्त भूखंड को दो भागों भूखंड संख्या H-10/A, सेक्टर 98, क्षेत्रफल 8825 वर्गमीटर को M/s Dwelling Star Developers (P) Ltd. व 4935 वर्ग मीटर भाग को भूखंड संख्या H-10/B, सेक्टर 98 नोएडा को M/s Fling Creators (P) Ltd. के पक्ष में दिनांक 21.02.2017 को विभाजित करके उक्त दोनो भागों का उप पट्टा प्रलेख उक्त कम्पनियों के पक्ष में दिनांक 27.06.2017 को निष्पादित कर दिया गया था। इस प्रकार उक्त विभाजन के पश्चात उक्त भूखंड की 10240 वर्गमीटर भूमि आपके पास उपलब्ध है जिस पर दिनांक 30.04.2022 तक किश्त व भू-भाटक/ब्याज के मद में रू० 335,19,57,959/- की धनराशि देय थी, परन्तु आवंटी द्वारा नोटिसों के बावजूद भी भूखंड की देय धनराशि जमा नहीं की गई। इसलिए प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 25.04.2022 के द्वारा भूखंड संख्या H-10, सेक्टर 98, क्षेत्रफल 10240 वर्गमीटर का आवंटन निरस्त किया गया तथा दिनांक 22.08.2022 को उक्त भूखंड का कब्जा प्राधिकरण द्वारा वापस ले लिया गया।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लेखा विभाग की आख्या दिनांक 21.06.2024 के द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध दिनांक 30.06.2024 तक किश्तों की ब्याज सहित देयता, लीज रेन्ट (ब्याज सहित) रू० 440,87,93,465/- एवं समय वृद्धि शुल्क की मद में रू० 124,97,06,667/- कुल रू० 565,85,00,132/- (पाँच सौ पैसठ करोड़ पिच्चसी लाख लगभग) की देयता है।

19. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण से पूरक आख्या भी प्राप्त की गई जो कि प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.08.2024 के द्वारा प्राप्त हुई है। भूखण्ड संख्या H-10, सेक्टर 98, क्षेत्रफल 24000 वर्ग मीटर की लीज डीड SPV के पक्ष में दिनांक 26.04.2011 को की गई। इस भूखण्ड का उप-विभाजन दिनांक 21.12.2017 को किया गया था, जिसके अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था को कुल 10240 वर्ग मीटर भूमि आवंटित की गई है। इस प्रकरण में पुनरीक्षणकर्ता संस्था का मुख्य कथन यह है कि उसके द्वारा इस भूखण्ड पर कृषकों के कब्जे से संबंधित विवाद एवं मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा पारित आदेशों के क्रम में कोई निर्माण कार्य नहीं किया जा सका था। इस कारणवश पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 19.12.2016 से निरन्तर शून्य काल का लाभ दिए जाने की याचना की जाती रही है। शून्य काल का लाभ न प्राप्त होने के कारण उसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में भी रिट याचिकाएं दायर की गई हैं एवं एक रिट याचिका अभी भी मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन है। मा0 उच्च न्यायालय के निर्देशों के क्रम में प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा याची संस्था के शून्य काल के प्रत्यावेदन को निरस्त किया गया है।

20. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कृषकों के विवाद के कारण एवं मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश से भूमि प्रभावित होने के कारण शून्य काल का लाभ दिए जाने की याचना की गई है।

21. प्रश्नगत भूखण्ड एच-10, सेक्टर 98, ग्राम-सुलतानपुर के खसरा नम्बर 280 से 293 एवं 355 में आता है, जिसका अधिग्रहण ए.डी.एम.(एल.ए.) द्वारा धारा-6/17 के शासकीय विज्ञप्ति संख्या-2488/भउ/18-11-9(एन)/94 लखनऊ दिनांक 24.08.1995 के क्रम में प्राधिकरण को कब्जा हस्तगत किया गया था। इस भूखण्ड के आवंटी ने पत्र दिनांक 25.05.2017 के माध्यम से भूखण्ड पर वाद-विवाद होने के कारण वर्ष 2011 से वर्ष 2015 तक शून्य काल दिये जाने का अनुरोध किया गया। उक्त के क्रम में भू-लेख एवं वर्क सर्किल विभाग से आख्या प्राप्त की गई। तहसीलदार, नोएडा द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.08.2017 के माध्यम से अवगत कराया गया कि "वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या- एच-10, के अन्तर्गत ग्राम सुलतानपुर के खसरा संख्या- 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 355 आते हैं। प्रश्नगत खसरा संख्याओं के संबंध में धारा 4/17 की विज्ञप्ति दिनांक 11.02.1994, धारा 6/17 की विज्ञप्ति दिनांक 20.07.1994 को होकर दिनांक 24.08.1995 को नोएडा प्राधिकरण के पक्ष में अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि है तथा अभिनिर्णय दिनांक 09.06.1997 को घोषित किया जा चुका है। जहाँ तक प्रश्नगत खसरा संख्याओं के संबंध में मा० उच्च न्यायालय तथा मा० उच्चतम न्यायालय में वाद लम्बित

होने, निस्तारित होने का प्रश्न है, इस संबंध में विधि विभाग टिप्पणी लिया जाना उचित होगा। भूलेख विभाग द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों का कब्जा अर्जन के पश्चात् वर्क सर्किल को दे दिया जाता है तथा वर्क सर्किल द्वारा नियोजन के पश्चात् कब्जा आवंटी को हस्तान्तरित किया जाता है। अतः प्रकरण में परियोजना अभियंता, वर्क सर्किल-03 की आख्या भी आवश्यक है।”

वर्क सर्किल-3 द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.10.2017 के द्वारा अवगत कराया गया कि “उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार कब्जा दिनांक 26.04.2011 को दिया जा चुका है। मा० उच्च न्यायालय इलाहाबाद में भूखण्ड से संबंधित याचिकाओं के कारण आवंटी का कार्य प्रभावित हो रहा है, ये याचिकाएँ कब से कब तक लम्बित रही इस संबंध में आवश्यक जानकारी संबंधित तहसीलदार एवं विधि विभाग से प्राप्त करना चाहें।”

विधि विभाग ने अपने पत्र दिनांक 15.09.2017 के माध्यम से अवगत कराया कि “याचिका सं-65079/2011, कालू व अन्य बनाम उ० प्र० राज्य व अन्य में मा० उच्च न्यायालय ने दिनांक 14.11.2011 को दायर हुई थी तथा दिनांक 17.11.2011 में निस्तारित हो गयी थी तथा याचिका सं०-46764/2011, रमेश व अन्य बनाम उ० प्र० राज्य व अन्य में मा० उच्च न्यायालय ने दिनांक 12.08.2011 में दायर हुई तथा दिनांक-21.10.2011 को निस्तारित हो गयी थी। उक्त दोनों याचिकाओं में स्थगन आदेश पारित नहीं किये गये हैं। यहाँ यह भी अवगत कराना है कि भूलेख विभाग की उक्त दोनों याचिकाओं में भूखण्ड के आवंटी Three C Properties को भी Respondent No.9 बनाया गया है।”

याचिका सं०-46764/2011, रमेश व अन्य बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 21.10.2011 के विरुद्ध याचिकाकर्ता द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका सं० 12461/2012, सुरेश जैन बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य दिनांक 13.02.2012 में दायर की गयी तथा याचिका सं०-65079/2011, कालू व अन्य बनाम उ० प्र० राज्य व अन्य में मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 17.11.2011 के विरुद्ध याचिकाकर्ता द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका सं०-30860/2013, चरण सिंह व अन्य बनाम उ० प्र० राज्य व अन्य दायर की थी। उपरोक्त दोनो याचिकाएं कलान्तर में पूर्व में लम्बित सिविल अपील सं०-30969/2011, सावित्री देवी व अन्य बनाम उ० प्र० राज्य व अन्य के साथ सम्बद्ध कर दिया गया जोकि दिनांक 14.05.2015 को निर्णित हो गयी। उक्त याचिका में स्थगन आदेश पारित नहीं किये गये हैं। यहाँ यह भी अवगत कराना है कि भूलेख विभाग की उक्त विशेष अनुमति याचिका में भूखण्ड के आवंटी Three C Properties को भी Respondent No.9 बनाया गया है, जो मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिका दिनांक

12.08.2011 से 17.11.2011 तक लम्बित रही तथा मा० उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका दिनांक-13.02.2012 से 14.05.2015 तक लम्बित रही।”

22. आवंटी के उपरोक्त पत्र दिनांक 25.05.2017 पर निर्णय लिये जाने हेतु प्रकरण स्थायी समिति कि बैठक दिनांक 24.04.2018 में रखा गया। समिति द्वारा प्रकरण का अध्ययन किया गया, अध्ययनोपरांत निम्न संस्तुति की गई:-

“समिति द्वारा प्रकरण का अध्ययन किया गया। याचिका सं० 20043/2017 में मा० उच्च न्यायालय ने दिनांक 09.05.2017 को याची का प्रत्यावेदन, प्रत्यावेदन की तिथि से दो माह के अन्दर निस्तारित करने के निर्देश मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय को दिये हैं। विधि विभाग की टिप्पणी के अनुसार इस वाद/भूखण्ड से संबंधित याचिकाएँ दिनांक 13.02.2012 से 14.08.2015 तक लम्बित रही हैं। समिति द्वारा विरोपरान्त मत स्थिर किया गया कि तहसीलदार, नोएडा, विधि विभाग एवं संबंधित परियोजना अभियन्ता, वर्क सर्किल 3 से प्राप्त आख्याओं, कार्यालय आदेश दिनांक 16.06.2017 में शून्यकाल हेतु अंकित प्रावधानों एवं मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा याचिका सं० 20043/2017 में श्री सी प्रोपर्टीज बनाम नोएडा प्राधिकरण व 03 अन्य में दिनांक 09.05.2017 को पारित आदेशों को दृष्टिगत रखते हुये उक्त भूखण्ड में सम्मिलित खसरों पर मा० न्यायालय में विभिन्न याचिकाओं के लम्बित रहने के कारण आवंटी को वाणिज्यिक भूखण्ड सं० एच-10, सेक्टर 98, नोएडा पर पट्टा प्रलेख निष्पादन की तिथि दिनांक 26.04.2011 से वाद निर्णित होने तक की तिथि 14.05.2015 तक की अवधि को शून्य अवधि 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 सं० 20043/2017 में पारित आदेश दिनांक 09.05.2017 के अनुपालन में समिति के संस्तुति पर विचार कर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के स्तर से यथोचित Speaking Order जारी कर मा० न्यायालय को सूचित किया जा सकता है।”

23. समिति के उपरोक्त संस्तुति पर तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा निम्न पृच्छा की गई:- “तहसीलदार रिपोर्ट दिनांक 17.05.2018 के अनुसार आवंटी को कब्जा दिनांक 26.04.2011 को दिया जा चुका है एवं मा० न्यायालय द्वारा कार्य रोकने संबंधी कोई आदेश है?”

उक्त पृच्छा के क्रम में अवगत कराया गया कि मा० न्यायालय द्वारा कोई रोक नहीं थी। आवंटी को कब्जा दिनांक 26.04.2011 को हस्तगत किया गया परंतु किसानों का Agitation जारी होने के कारण कार्य बाधित रहा।

उक्त आख्या के क्रम में तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय द्वारा दिनांक 15.06.2018 को निम्न आदेश पारित किये गये:-

"There is no stay order from any court. Possession was handed over on 26-04-2011. The case is not covered in policy dated 16-06-2017. Request for zero period not accepted"

24. उक्त आदेश के क्रम में कार्यालय आदेश संख्या-1126 दिनांक 22.11.2018 के द्वारा आवंटी का प्रत्यावेदन निरस्त कर निस्तारित कर दिया गया। उक्त के अतिरिक्त विधि विभाग से प्राप्त पत्र दिनांक 30.07.2024 के माध्यम से अवगत कराया है कि ग्राम सुलतानपुर के खसरा संख्या- 280 से 293 एवं 355 पर मा० उच्च न्यायालय इलाहाबाद (भूलेख) पटल पर कोई याचिका लम्बित नहीं है। पूर्व में ग्राम सुलतानपुर के खसरा संख्या-355म पर मा० उच्च न्यायालय में याचिका संख्या-5527 / 2016 Mange Ram & Ors. Vs. State of U.P. & Ors. योजित की गई थी, जोकि प्रथम सुनवाई दिनांक 09.02.2016 को ही मा० न्यायालय द्वारा आदेश पारित कर निस्तारित कर दी गई थी।

25. प्राधिकरण के पत्र दिनांक 28.03.2016 के द्वारा शून्य काल की नीति का निर्धारण किया गया है एवं शून्य काल अवधि के अनुमन्यता के संबंध में निम्न कारण दिए गए हैं:-

1. यदि किसी उपयुक्त कारणों से प्राधिकरण द्वारा आवंटी/विकासकर्ता को आवंटित भूमि/भूखण्ड का कब्जा हस्तगत नहीं हो रहा हो ।
2. शान्ति व्यवस्था की स्थिति बिगड़ने के कारण अथवा आवंटित भूमि पर अतिक्रमण आदि होने के कारण आवंटी/विकासकर्ता द्वारा आवंटित भूमि पर निर्माण/विकास कार्य किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा हो।
3. 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 ।
4. शासनादेश/प्राधिकरण बोर्ड के आदेशों के परिप्रेक्ष्य में पट्टा प्रलेख का निष्पादित न हो सका हो ।
5. यदि किसी भूखण्ड का कब्जा दिया जा चुका है तथा पट्टा प्रलेख का निष्पादन भी हो चुका हो, परन्तु आवंटित भूखण्ड के लिए कोई पहुंच मार्ग नहीं हो जिसके कारण आवंटित भूखण्ड पर निर्माण/विकास किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा हो ।

6. जिन परियोजनाओं में आवंटन के समय विवरणिका में यह उल्लिखित है कि भूमि का अवशेष आवंटन/आरक्षण उपलब्धता होने के उपरान्त किया जायेगा तथा यह भी सम्भव है कि यह भूमि contiguous न हो ऐसी स्थिति में उपलब्ध हुई भूमि का contiguous न होने की दशा में शून्यकाल का लाभ अनुमन्य नहीं किया जायेगा।

26. प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि संदर्भित भूमि के संबंध में धारा 6/17 की विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 20.07.1994 एवं दिनांक 24.08.1995 को प्राधिकरण द्वारा कब्जा प्राप्त कर भूमि का अधिनिर्णय दिनांक 09.06.1997 को घोषित किया गया था। अतः कब्जा प्राप्ति के 15 वर्ष से अधिक के उपरांत किसनो द्वारा कार्य में अवरोध किये जाने को याचिकाकर्ता के मात्र कथन के आधार पर मान्य नहीं किया जा सकता है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस संबंध में कोई पुष्ट साक्ष्य दिए जाने चाहिए थे जो कि उनके द्वारा नहीं दिए गए हैं। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह भी स्पष्ट कर दिया गया है कि भूमि अधिग्रहण से संबंधित किसी भी रिट याचिका में इस भूखण्ड पर न्यायालय का कोई स्थगनादेश कभी भी प्रभावी नहीं रहा है। चूंकि इस भूखण्ड का कब्जा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 26.04.2011 को प्राप्त हो चुका है, अतः ऐसी स्थिति में बिना किसी न्यायालय के स्थगनादेश के यह नहीं माना जा सकता कि भूमि अधिग्रहण से संबंधी किसानों के विरोध के कारण इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रभावित रहे हैं। अतः ऐसी स्थिति में मात्र पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना कि किसनों के विरोध के कारण भूमि पर निर्माण कार्य नहीं हो सके हैं, उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवंटन दिनांक 26.04.2011 से किसनों के विरोध के कारण शून्य काल का लाभ दिया जाना उचित नहीं होगा।

27. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी याचना की गई है कि यह भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में आता है। ओखला बर्ड सेंचुरी के इको सेंसिटिव जोन पर सुनवाई करते हुए मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण ने ओ.ए. नं0 158/2013 अमित कुमार बनाम भारत सरकार एवं अन्य में दिनांक 14.08.2013 को आदेश पारित करते हुए ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी गई थी। पुनः मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 17.09.2013 को जिला मजिस्ट्रेट एवं वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक को यह निर्देशित किया है कि वे यह सुनिश्चित करेंगे कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में कोई निर्माण कार्य न होने पाए। दिनांक 14.08.2013 को पारित आदेश का सारवान भाग निम्नवत है:-

"The Applicant is directed to point out the identity of other buildings which are allegedly within the radius of 10 km from Okhla Bird Sanctuary. The Applicant also shall make serious attempt to

identify the names of such builders and shall apply for impleading them by next date of hearing. In case the Respondent No. 6 will find out during the course of such inspection that certain construction work is going on within 10 km radius of Okhla Bird Sanctuary without obtaining proper Environmental Clearance or in contravention of the same, then it shall be immediately stopped by making necessary Panchanamas and by preparing status report.

However, in case, it is noticed that the construction is outside the limit of 10 km from the radius of the Okhla Bird Sanctuary, a specific mention in such joint inspection report pertaining to the construction work if so located and name of developer be made."

28. मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा दिनांक 17.09.2013 को पारित आदेश का सारवान भाग निम्नवत है:-

"Learned Counsel further submits that out of these 49 projects, 7 projects have not been started and 15 Projects have been completed. Let the Respondent No. 6 file a detailed report about the fact.

When it is brought by us to the notice of the Learned Counsel that there is an order dated 14th August, 2013 preventing any further construction which is against them, the Learned Counsel would fairly submit that the Respondent No. 6 would take all steps to see that no further constructions are made in respect of the said 49 Project. The Learned Counsel also undertakes to file all particulars and details relating to the 49 Projects including the source from where they draw water for their project, by the next date of hearing.

We make it very clear that the earlier order restraining the construction without proper authority shall be implemented scrupulously and the Respondent No. 7 (District Magistrate) and Respondent No. 8 (Senior Superintendent of Police) are directed to see that restriction is Implemented and no further construction are done in respect of 49 units and report the same by the next date of hearing."

29. तत्पश्चात् मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 01.10.2013, दिनांक 09.10.2013, दिनांक 22.10.2013 एवं दिनांक 24.10.2013 द्वारा अपने अंतरिम आदेश को अग्रिम तिथि तक विस्तारित किया गया है। मा० अधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.10.2013 में निम्न निर्देश दिए गए हैं:-

1 State of UP shall send its proposal relating to the eco-sensitive zone in respect of Okhla Bird Sanctuary, to MoEF within a period of four (4) weeks from today. Thereafter the MoEF shall issue Notification in accordance with law within a period of two (2) weeks.

2. As per the order of the Hon'ble Apex Court in the case of "Goa Foundation Vs. Union of India" dated 04.12.2006 in the last paragraph as we have stated earlier, the Hon'ble Apex Court has given certain terms stated as follows:

"MoEF would also refer to the Standing Committee of the National Board of Wild Life under section 5(b) and 5(c)(ii) of the Wild Life (Protection) Act, the cases where EC has already been granted where activities are within 10 km radius of the Okhla Bird Sanctuary"

Therefore, it is clear that the Hon'ble Apex Court has made up its mind that even in respect of closed projects, if they are within 10 km radius of the Okhla Bird Sanctuary, the MoEF has got a duty to refer to the Standing Committee of the National Board for Wild Life. Therefore, we are of the view that in order to give proper meaning to the order of the Hon'ble Apex Court, the MoEF must be directed to refer all these said issues to the Standing Committee of the National Board for Wild Life (NBWL) atleast now and accordingly, we direct that in respect of all projects including buildings situated within the area of 10 km radius of the Okhla Bird Sanctuary and in accordance with the order of the Hon'ble Apex Court stated above, such projects be examined by NBWL. The MoEF shall also refer all the buildings and projects to the Standing Committee of the National Board for Wild Life within a period of four (4) weeks.

3. Accordingly, we direct the Government of UP to send the entire particulars relating to the EC given to all the projects located within 10 km radius of the Okhla Bird Sanctuary to the MOEF within a period of four (4) weeks from today and, thereafter within four (4) weeks, the MoEF shall refer the same to the Standing Committee of National Board for Wild Life. The National Board for Wild Life shall after giving opportunity to the parties concerned, and after conducting enquiry for verifying the correctness of the statement made by the Project Proponent in new cases shall pass appropriate orders within a period of 8 weeks. We make it very clear that in the order passed by the National Board for Wild Life, which shall be specifically indicated as to whether the projects should be permitted or not

permitted, if not permitted proper reason should be given and also if permitted with proper environmental safeguards. The National Board of Wild Life shall also issue all mitigative measures for the purpose of the conservation of the Okhla Bird Sanctuary.

4. If in the meantime, based on the proposal given by the State Government, MoEF has given Notification regarding the eco-sensitive zone in respect of the Okhla Bird Sanctuary therein, the NBWL shall act as per the said Notification and pass appropriate orders in terms of the previous paragraphs.

5. We make it clear that all the building constructions made within 10 km radius of the Okhla Bird Sanctuary or within distance of eco-sensitive zone as may be prescribed by the Notification issued by the MoEF shall be subject to the decision of the NBWL and till the time the clearance of NBWL is obtained, the authority concerned shall not issue completion certificates to the projects.

6. In respect of construction made or construction to be made because of the clarification made by this Tribunal, we make it clear that any development made by the developer shall not be entitled to any equity claim in respect of such developments.

7. We make it clear that in respect of the new projects which are being considered for the purpose of issuance of EC either by the State Level Environment Impact Assessment Authority (SEIAA) or by the MoEF within 10 km radius of Okhla Bird Sanctuary till the Notification is issued by the MoEF as Stated above, unless the authority is satisfied that the NBWL has given permission, no EC shall be granted. In cases where the EC has been granted, the EC shall be kept under suspension as inoperative unless and until NBWL gives NOC. Otherwise EC may be granted subject to the condition that the parties shall be referred to the MoEF which in turn shall send the project to the NBWL whose clearance shall be final and till such time, no construction shall be permitted in respect of new proposals.

8. We hope that the MoEF will take all necessary steps for the purpose of incorporating this aspect in the EIA Notification, 2006, suitably so as to make it clear to the Project Proponents that NOC or approval of NBWL in such cases is mandatory.

9. We make it clear that all other buildings which are built up without EC within 10 km radius of Okhla Bird Sanctuary or within the

territorial limit of eco-sensitive zone as may be notified by the MoEF as stated above are to be declared as illegal constructions and Government of UP shall take immediate steps for removal of those buildings after giving proper notice to the parties concerned.

10. By the next date of hearing, we make it clear that all the Project Proponents before us shall produce the original copies of EC granted to them apart from their copies of Form No. 1 and Form No. 1A submitted by them to the authorities concerned for environmental appraisal.

11. We also make it clear that in respect of any constructions that are made within the said area, the builders shall not use flood lights during the night time which are likely to affect movement of birds.

12. We make it clear that neither the Government of UP nor any other Project Proponent shall be allowed to take water from the Okhla Bird Sanctuary (OBS) places or ground water. As far as removal of water either potable water or ground water within 10 km radius of outer periphery of OBS is concerned, the same shall not be taken by any builder without specific permission of the competent authority.

30. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या दिनांक 01.08.2024 में यह स्पष्ट किया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर Environmental Clearance दिनांक 12.10.2013 को प्राप्त हो पाई है। इससे यह स्पष्ट है कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश दिनांक 14.08.2013 तक इस भूखण्ड को Environmental Clearance नहीं मिल पाई थी एवं इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं हो सके थे। इस प्रकार प्रश्नगत भूखण्ड पर यह प्रोजेक्ट एक नई परियोजना है। नई परियोजनाओं के संबंध में मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण ने उपरोक्त वर्णित आदेश के बिन्दु संख्या 7 में यह निर्देशित किया है कि जिन प्रकरणों में Environmental Clearance दिया जा चुका है, इन Environmental Clearance को निलम्बित रखा जाएगा जब तक कि National Board of Wild Life द्वारा अनापत्ति नहीं प्रदान कर दी जाती है, अन्यथा Environmental Clearance प्रदान किया जा सकता है इस शर्त के साथ कि ऐसी परियोजना को पर्यावरण एवं वन मंत्रालय को संदर्भित कर दिया जाएगा, जो कि इन परियोजनाओं को National Board of Wild Life को संदर्भित करेगी, जिसका निर्णय अंतिम होगा एवं ऐसा निर्णय आने तक इन नई परियोजनाओं पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जा सकेगा।

31. प्राधिकरण की आख्या दिनांक 01.08.2024 में यह स्पष्ट किया गया है कि इस परियोजना के संबंध में National Board of Wild Life से कोई अनापत्ति

नहीं प्राप्त की जा सकी है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश दिनांक 14.08.2013 से प्रभावित था, जिसके द्वारा ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि में आने वाली परियोजनाओं पर निर्माण करने में रोक लगा दी गई थी। चूंकि यह एक नई परियोजना थी, अतः इस परियोजना पर NBWL की अनापत्ति आने तक कोई कार्य नहीं किए जा सकते थे। मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण का स्थगनादेश दिनांक 19.08.2015 तक प्रभावी था जिस दिनांक को पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा अधिसूचना निर्गत कर ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्व, पश्चिम, एवं दक्षिण में 100 मीटर की परिधि तथा उत्तर दिशा में 1.26 कि.मी. की परिधि को इको सेंसिटिव जोन घोषित किया है। अतः, मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के उपरोक्त स्थगनादेश की प्रभावी तिथि के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि के शून्य काल की अनुमन्यता होती है। यहाँ यह स्पष्ट किया जाना है कि शून्य काल का लाभ जिस अवधि का दिया जाना है, उस अवधि में interest, penal interest एवं समय विस्तारण माफ किए जाएंगे तथा तदनुसार आगणन करते हुए instalments shift की जाएंगी। जितनी अवधि का शून्य काल अनुमन्य किया जा रहा है, उतनी अवधि परियोजना को पूर्ण करने के लिए लीज डीड के अनुसार स्वीकृत अवधि में बिना किसी समय विस्तारण शुल्क के जोड़ी जाएगी।

32. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा प्रस्तर संख्या 12 के अनुसार प्राधिकरण को अतिरिक्त धनराशि जमा कर दी गई है। इस तथ्य की विवेचना के लिए लेखों का मिलान आवश्यक है। इस संबंध में अभिलेखों का परीक्षण कर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा यथोचित आदेश पारित किया जाएगा।

33. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कोविड महामारी को दृष्टिगत रखते हुए दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक के शून्य काल का लाभ दिए जाने की याचना की जा रही है। इस संबंध में यह स्पष्ट है कि शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 मात्र ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं तथा अन्य परियोजनाओं के group housing component पर लागू होता है। तदनुसार शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 के क्रम में परियोजना के group housing component के शून्य काल का निर्धारण मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा किया जाए।

34. कोविड महामारी के प्रकोप को दृष्टिगत रखते हुए शासनादेश संख्या 2275/77-4-22-142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 जारी किया गया है, जिसका लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान किया जाए।

35. कोविड महामारी को दृष्टिगत रखते हुए शासनादेश संख्या 1567/77-4-20-36एन/20 दिनांक 09.06.2020 द्वारा यह संस्तुति की गई है कि औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में लागू ब्याज दरों को कम करते हुए MCLR+1 ब्याज दर आगामी प्रभाव से लागू की जाए। इस शासनादेश का लाभ भी पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान किया जाए।

36. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण के देयकों का पुर्ननिर्धारण करना होगा। ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 25.04.2022 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड संस्था के पक्ष में बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि चूंकि भूखण्ड के निरस्तीकरण के दिनांक से किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य इस परियोजना पर नहीं हो सकता था, ऐसी दशा में भूखण्ड के निरस्तीकरण के दिनांक से इस आदेश के दिनांक तक का कोई दण्ड ब्याज पुनरीक्षणकर्ता संस्था से लिया जाना उचित नहीं होगा एवं इस अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाना होगा।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-4972(11)/77-4-24/107 (अपील)/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मै० श्री सी प्रापर्टीज प्रा० लि०, फ्लैट नं० 14, ग्राउण्ड फ्लोर, सूरजपुर अपार्टमेंट, नई दिल्ली-110044।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(जयवीर सिंह)

संयुक्त सचिव