

उत्तर प्रदेश शासन  
औद्योगिक विकास अनुभाग-4  
संख्या-5336/77-4-24/119 अपील/24  
लखनऊ: दिनांक- 17 सितम्बर, 2024

मै0 एम्स मैक्स गार्डेनिया डेवलपर्स प्रा0 लि0, ... पुनरीक्षणकर्ता  
बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 एम्स मैक्स गार्डेनिया डेवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-Eco City, Sector-75 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 05.06.2024 के विरुद्ध दिनांक 20.06.2024 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 गयी है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.07.2024 एवं दिनांक 30.08.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 05.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अमित कुमार एवं श्री अंकितेश अग्रवाल, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी याचिका में यह अवगत कराया गया है कि Eco City भूखण्ड, क्षेत्रफल 6,00,000 वर्ग मीटर का आवंटन एक Consortium के पक्ष में 04 भिन्न तिथियों को किया गया था। आवंटन के क्रम में 04 लीज डीड क्रमशः दिनांक 16.06.2010, दिनांक 31.01.2011, 01.12.2011 एवं 19.12.2016 को निष्पादित की गयी है। लीज डीड के क्रम में 04 कब्जा प्रमाण-पत्र भी उपलब्ध कराये जा चुके हैं।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड Okhla Bird Sanctuary के 10 किमी0 की परिधि में आता है। ऐसे भूखण्डों पर निर्माण कार्य मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण में दाखिल OA No. 158/2013 में पारित आदेशों से प्रभावित हुए हैं एवं मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा ऐसे भूखण्डों पर निर्माण कार्य पर दिनांक 14.08.2013 को रोक लगा दी गयी थी। यह रोक तब हट पायी थी, जब पर्यावरण मंत्रालय द्वारा दिनांक 19.08.2015 को एक

अधिसूचना जारी कर यह निश्चित किया गया था की Okhla Bird Sanctuary का eco-sensitive zone कौन सा होगा। चूँकि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश के कारण भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं किये जा सकते थे, अतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि का शून्यकाल देय है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड के आवंटन के पश्चात भूमि के मूल काश्तकार द्वारा रिट याचिका संख्या-61567/2015, ओमवीर सिंह एवं अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य एवं अन्य दायर की गयी, जिसमें काश्तकार द्वारा यह याचना की गयी कि प्राधिकरण द्वारा बिना वैध प्रक्रिया अपनाए भूमि का अधिग्रहण कर लिया गया है। इस याचना पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 03.03.2016 द्वारा भूमि पर यथास्थिति बनाए रखने के आदेश दिये गये हैं। मा0 न्यायालय के आदेश दिनांक 03.03.2016 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.03.2016 के माध्यम से पुनरीक्षणकर्ता संस्था को यह निर्देशित किया गया है कि वह पूर्ण भूखण्ड पर निर्माण कार्य रोक दें। इसी क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.01.2017 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को पुनः यह निर्देशित किया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर यथास्थिति बनाये रखी जाए, क्योंकि मा0 उच्च न्यायालय का आदेश अभी भी प्रभावी है। मा0 उच्च न्यायालय का आदेश एवं तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों के अनुपालन में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के तहसीलदार द्वारा अपने पत्र दिनांक 15.03.2017 द्वारा तहसीलदार, दादरी से यह अनुरोध किया गया कि खसरा संख्या 215-220, 223, 224, 226-230, 282 एवं 283 का मौके पर चिन्हांकन कर दिया जाए, जिसके क्रम में तहसीलदार, दादरी द्वारा अपने पत्र दिनांक 05.05.2017 द्वारा यह सूचित किया गया है कि मौके पर संदर्भित खसरा संख्याओं का चिन्हांकन किया जाना सम्भव नहीं है। तत्पश्चात् रिट याचिका संख्या-61567/2015 Withdraw कर ली गयी थी एवं तदोपरान्त मा0 न्यायालय के आदेश दिनांक 20.07.2017 द्वारा यथास्थिति बनाये रखने की रोक हट सकी थी। इसी क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.09.2017, दिनांक 05.03.2018 एवं दिनांक 02.11.2018 द्वारा प्राधिकरण से यह अनुरोध किया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 03.03.2016 से दिनांक 20.07.2017 तक की अवधि के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए। चूँकि इन प्रार्थना पत्रों का निस्तारण नहीं हो पा रहा था, ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या-38745/2018 दायर की गयी, जिसमें मा0 उच्च

न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.11.2018 द्वारा प्राधिकरण को याची के प्रार्थना-पत्रों पर 02 माह में निर्णय लेने के आदेश दिये गये। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 18.12.2019 के माध्यम से यह निर्णित किया गया है कि याची संस्था को मात्र 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल के शून्यकाल का लाभ दिया जा सकता है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण का उपरोक्त आदेश सही नहीं है, क्योंकि मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को आवंटित सम्पूर्ण भूमि पर निर्माण कार्य रोक दिये गये थे। यह इसलिए था, क्योंकि मौके पर प्रभावित गाटा संख्याओं का चिन्हांकन सम्भव ही नहीं था। अतः, पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उसे पूर्ण भूमि पर दिनांक 03.03.2016 से दिनांक 20.07.2017 तक की अवधि के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को लाभ प्रदान करने के लिए शासनादेश दिनांक 21.12.2023 जारी किया गया है, जिसमें यह निर्देशित किया गया है कि कोविड-19 के 02 वर्ष की अवधि के शून्यकाल का लाभ ऐसी दशा में अनुमन्य होगा, जब सम्बन्धित बिल्डर द्वारा देय धनराशि के 25 प्रतिशत का भुगतान 60 दिन कि अन्दर कर दिया जाए। वर्तमान तक प्राधिकरण द्वारा याची संस्था के प्रत्यावेदन का सम्यक् निस्तारण न कर गलत देयता निर्धारित की गयी है, जो कि लगभग रू0 1717.29 करोड़ है। चूँकि याची संस्था द्वारा इस धनराशि के 25 प्रतिशत का भुगतान नहीं किया गया है, इसी को आधार बनाते हुए प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के वाणिज्यिक अंश लगभग 60,000 वर्ग मीटर का निरस्तीकरण, आदेश दिनांक 05.06.2024 द्वारा कर दिया गया है, जो कि सर्वथा गलत है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि NCR क्षेत्र में समय-समय पर Air Quality Index खराब होने के कारण मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा निर्माण कार्यो पर रोक लगायी जाती रही है। ऐसी अवधियों में चूँकि निर्माण कार्य सम्भव नहीं थे, अतः ऐसी अवधियों के शून्यकाल का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को प्रदान किया जाए। इसी प्रकार कोविड-19 महामारी के कारण भी निर्माण कार्यो पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है, इसे ध्यान में रखते हुए दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 तक की अवधि के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा जून, 2011 से नवम्बर, 2023 तक कुल रू0 9,76,82,77,938.00 का भुगतान किया जा चुका है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य कराये गये हैं एवं

बड़ी संख्या में Third Party Rights भी सृजित किये जा चुके हैं। ऐसी दशा में भूखण्ड के निरस्तीकरण से कई आवंटी प्रभावित हो सकते हैं। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि आदेश दिनांक 05.06.2024 अपास्त किया जाए, उसे वर्णित अवधियों के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए एवं क्रय योग्य Ground Coverage एवं अतिरिक्त FAR प्रदान करते हुए निर्माण करने की अनुमति प्रदान की जाए।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की ग्रुप हाउसिंग योजना जी०एच०-2009 (v) के अन्तर्गत निविदा के माध्यम से 6 व्यक्तियों के समूह M/s AIMS MAX Gardenia Developers Pvt.Ltd. (Consortium) को ईको सिटी सेक्टर-75, नौएडा क्षेत्रफल 6,00,000.00 वर्ग मीटर का 15,762 प्रति वर्ग मीटर की दर से Reservation Letter दिनांक 05.02.2010 को जारी किया गया तथा दिनांक 12.03.2010 के पत्र द्वारा 6,00,000.00 वर्ग मीटर का आवंटन किया गया, जिसमें स्पष्ट किया गया कि 3,96,763.00 वर्ग मीटर भूमि अधिग्रहण के पश्चात प्राधिकरण के कब्जे में है तथा शेष 2,03,237.00 वर्ग मीटर भूमि का अधिग्रहण प्रक्रिया में है। प्राधिकरण ने 06 लाख वर्ग मीटर भूमि से 3,30,474.67 वर्ग मीटर का आवंटन रिवीजनकर्ता के पक्ष में दिनांक 09.06.2010 को किया गया था तथा दिनांक 16.06.2010 को उक्त क्षेत्रफल का पट्टाप्रलेख निष्पादित करके भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान किया गया। इसके पश्चात प्राधिकरण ने 6 लाख वर्ग मीटर में से 23,916.00 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 25.01.2011 को रिवीजनकर्ता के पक्ष में करके दिनांक 31.01.2011 को उक्त क्षेत्रफल का पट्टाप्रलेख निष्पादित करके भूखण्ड का कब्जा आदेश पत्र जारी कर दिया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.11.2011 को क्षेत्रफल 2,09,668.87 वर्ग मीटर का आवंटन करके दिनांक 01.12.2011 को उक्त क्षेत्रफल का पट्टाप्रलेख निष्पादित किया गया। प्राधिकरण ने क्षेत्रफल 35,940.00 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 08.12.2016 को करके दिनांक 19.12.2016 को पट्टाप्रलेख निष्पादित करके दिनांक 06.01.2017 को कब्जा आदेश जारी कर दिया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा० NGT ने O.A. No- 158/2013 में दिनांक 14.08.2013 द्वारा आदेश पारित कर Okhla Bird Sanctuary के 10 किमी० की परिधि में किये जा रहे निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी गई थी तथा उक्त आदेश को दिनांक 28.10.2013 को संशोधित करते हुए निर्माण कार्यों पर रोक को हटा लिया गया था। प्राधिकरण ने अपनी 190वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में जारी कार्यालय आदेश दिनांक 29.11.2016 के अनुसार रिवीजनकर्ता को निर्माण कार्य पर रोक लगाये जाने के कारण 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 का पैनाल ब्याज से अवमुक्त करने का लाभ प्रदान किया गया।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि श्री ओमवीर व अन्य द्वारा योजित याचिका में याचिकाकर्ता के ग्राम बरौला के खसरा संख्या 220, 223, 224, 226-230 की 750 वर्ग मीटर भूमि रिवीजनकर्ता को आवंटित भूखण्ड के अंतर्गत आती थी। न्यायालय द्वारा उक्त याचिका में दिनांक 20.07.2017 को याचिकाकर्ताओं द्वारा याचिका वापस लेने के कारण निरस्त कर दी गई। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 04.01.2017 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया कि मा० उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 61567/2015 दिनांक 03.03.2016 को यथास्थिति के आदेश पारित किये गये हैं। इसलिए उप पट्टाप्रलेख सम्बन्धी कोई अनुरोध आपका तब तक स्वीकार नहीं किया जा सकता, जब तक उक्त आदेश निष्प्रभावी न हो जाए अथवा संशोधित न हो जाए। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 17.01.2017 के द्वारा फ्लैट के आवंटियों को सूचित किया कि मा० उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 61567/2015 दिनांक 03.03.2016 को उक्त भूखण्ड पर यथास्थिति बनाये रखने के आदेश पारित किये गये हैं। इसलिए उप पट्टा प्रलेख सम्बन्धी कोई अनुरोध तब तक स्वीकार नहीं किया जा सकता जब तक उक्त आदेश निष्प्रभावी न हो जाए अथवा संशोधित न हो जाए।

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मैसर्स एम्स मैक्स गार्डनिया डेवलपर्स प्रा०लि० को आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या ईको सिटी, सेक्टर-75, नोएडा में खसरा संख्या-220, 223, 224, 226, 227 से 230 तक की भूमि भी पड़ती थी, जो ओमवीर सिंह व कृष्णपाल सिंह से सम्बन्धित थी और जिसको लेकर ओमवीर सिंह व अन्य द्वारा मा० उच्च न्यायालय में वाद संख्या-61567/2015 योजित किया गया था। तत्पश्चात् श्री ओमवीर सिंह व अन्य द्वारा याचिका संख्या-61567/2015 को दिनांक 20.07.2017 को वापस ले लिया गया और इस प्रकार इस याचिका में पारित आदेश प्रभाव शून्य हो गया। याचिकाकर्ता द्वारा श्री ओमवीर सिंह व श्री कृष्णपाल सिंह से वाद ग्रस्त खसरा संख्या-220, 223, 224, 226, 227 से 230 तक की भूमि क्षेत्रफल 150 वर्गमीटर का विक्रय प्रलेख दिनांक 12.10.2017 को कर लिया गया था। इस बिन्दु को आधार बनाकर याचिकाकर्ता द्वारा मा० उच्च न्यायालय में याचिका संख्या-38745/2018 योजित की गयी, जिसमें दिनांक 03.03.2016 से 20.07.2017 तक ब्याज से मुक्त करने की प्रार्थना की गयी। प्राधिकरण ने मा० उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 38745/2018 में पारित आदेश दिनांक 28.11.2018 के अनुपालन में रिवीजनकर्ता का प्रत्यावेदन आदेश दिनांक 18.02.2019 के द्वारा निस्तारित किया गया। उक्त आदेश के द्वारा प्राधिकरण ने रिवीजनकर्ता को आवंटित भूखण्ड की 750 वर्ग मीटर भूमि पर मा० उच्च न्यायालय के यथास्थिति

के आदेश के कारण रिवीजनकर्ता को दिनांक 03.03.2016 से दिनांक 20.07.2017 तक की अवधि का शून्य लाभ 750 वर्ग मीटर पर प्रदान किया गया।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासनादेश संख्या-7774/77-4-2023-6011/2023, दिनांक 21.12.2023 को नोएडा प्राधिकरण द्वारा अपनी बोर्ड की 213वीं बैठक दिनांक 26.12.2023 के मद संख्या-3 में संचालक मण्डल द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में अंगीकृत करते इस रिलिफ पैकेज को डेवलपर्स/बिल्डर्स को उपलब्ध कराने का निर्णय लिया गया है। शासनादेश में दिये गये निर्देशों के क्रम में तृतीय पक्ष सनदी लेखाकार (मैसर्स राव भारद्वाज एण्ड कम्पनी) को आबद्ध करते हुए नेट ड्यूज की गणना कराते हुए ड्यूज की धनराशि मैसर्स एम्स मैक्स गार्डेनिया प्रा० लि० को दिनांक 05.01.2024, 06.01.2024, 05.03.2024 तथा 09.05.2024 की बैठक में सूचित किया गया है। साथ ही की गई गणना की सूचना मैसर्स एम्स मैक्स गार्डेनिया को लिखित में दिनांक 12.02.2024 एवं 13.03.2024 को दी गयी।

15. शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के क्लॉज-10 में प्राविधान है कि बिल्डर द्वारा प्राधिकरण की ड्यूज की अदायगी न करने की दशा में प्राधिकरण द्वारा अनुपयुक्त भूखण्ड के आंशिक भाग का आवंटन एवं लीज डीड कैंसिल करते हुए अपनी धनराशि की वसूली करेगा। इसी क्रम में आवंटी द्वारा देय धनराशि जमा न कराये जाने के कार्यालय के नोटिस दिनांक 27.05.2024 द्वारा आवंटी को इस आशय का नोटिस जारी किया गया कि शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के क्लॉज 10 के क्रम में पार्शियल सरेन्डर पॉलिसी अथवा पार्शियल कैंसिलेशन पॉलिसी के अन्तर्गत आपके पक्ष में आवंटित भूखण्ड के अनुपयुक्त भाग को प्राधिकरण के पक्ष में इस पत्र के जारी होने के 15 दिन के अंदर समर्पित करें, अन्यथा शासनादेश के क्लॉज-10 के क्रम में प्राधिकरण की देयता की अदायगी न करने की दशा में प्राधिकरण द्वारा आपके पक्ष में आवंटित भूखण्ड के अनुपयुक्त भाग का आवंटन एवं पट्टाप्रलेख के निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी।

16. कार्यालय आदेश दिनांक 05.06.2024 द्वारा प्राधिकरण की देयता जमा न कराये जाने के कारण निर्णय लिया गया कि शासनादेश के क्रम में आवंटी को रिलीफ पैकेज के अन्तर्गत अनुमन्य रिलीफ की सुविधा अब इस परियोजना को उपलब्ध नहीं होगी और आवंटी को दिनांक 31.12.2023 तक देय रू० 1717.29 करोड़ की आगणित समस्त धनराशि को अद्यतन ब्याज सहित प्राधिकरण में जमा कराना होगा। साथ ही ईको सिटी, सेक्टर-75, नोएडा में आवंटित 6,00,000 वर्गमीटर में से 60,000 वर्गमीटर के वाणिज्यिक भूखण्ड की लीज निरस्त करते हुए इस पर विकसित की गयी वाणिज्यिक सम्पत्ति ब्लॉक ए, बी, सी एवं डी को अटैच करने का निर्णय लिया गया, जिससे कि प्राधिकरण द्वारा इस परिसम्पत्ति को

नीलामी के माध्यम से विक्रय की कार्यवाही करते हुए अपनी धनराशि की वसूली की जाएगी। साथ ही इस कन्सोर्टियम से सम्बन्धित सदस्यों को बकाया की वसूली होने तक किसी भी योजना के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा कोई भी भूखण्ड आवंटित नहीं किया जायेगा। रिवीजनकर्ता द्वारा शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के अनुसार कुल देय धनराशि की 25 प्रतिशत धनराशि जमा नहीं करायी गयी, इसलिए रिवीजनकर्ता उक्त शासनादेश का लाभ पाने का अधिकारी नहीं है।

17. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। Eco City भूखण्ड, क्षेत्रफल 6,00,000 वर्ग मीटर का आवंटन पुनरीक्षणकर्ता संस्था को किया गया था, जिसमें से पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा देयकों के भुगतान न किए जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 05.06.2024 द्वारा इस भूखण्ड के वाणिज्यिक क्षेत्र के आवंटन क्षेत्रफल 60,000 वर्गमीटर का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था का मुख्यतः कथन यह है कि चूँकि उसके देयकों का प्राधिकरण द्वारा सम्यक् निर्धारण नहीं किया गया था, ऐसी दशा में उसके द्वारा शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के क्रम में 25 प्रतिशत धनराशि जमा नहीं करायी गयी थी। ऐसी दशा में भूखण्ड का निरस्तीकरण नहीं किया जाना चाहिए। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मुख्यतः इस बात पर बल दिया गया है कि उसे मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश की प्रभावी अवधि दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 एवं मा0 उच्च न्यायालय में दायर याचिका संख्या 61567/2015 में पारित यथास्थिति के आदेश की प्रभावी अवधि दिनांक 03.03.2016 से दिनांक 20.07.2017 तक की अवधि के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाना आवश्यक है। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था को Covid से प्रभावित अवधि का लाभ प्रदान किया जाए।

18. यह स्पष्ट है कि यह भूखण्ड Okhla Bird Sanctuary के 10 किमी0 की परिधि में आता है। प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2010 में किया गया है। तत्पश्चात्, पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा वर्ष 2010 से वर्ष 2012 तक विभिन्न तिथियों में भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किये गये हैं, जिनको प्राधिकरण द्वारा तत्समय अनुमोदित भी किया गया है। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या निम्नवत है:—

मै0 एम्स मैक्स गार्डनिया के स्वामित्व के भूखण्ड संख्या जी0एच0-01, 07, 08, 11, 12, पॉकेट संख्या ए0बी0 एण्ड सी0डी0 के भवन मानचित्र नियोजन विभाग द्वारा निम्नलिखित तिथियों में स्वीकृत किये गये हैं:—

क्र०सं०	भूखण्ड संख्या	भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन की तिथि	भवन मानचित्र स्वीकृति तिथि
1.	जी०एच०-1	17.01.2012	30.08.2012
2.	जी०एच०-7	14.12.2010	04.02.2011
3.	जी०एच०-3	30.11.2010	30.11.2010
4.	जी०एच०-11	07.02.2011	04.03.2011
5.	जी०एच०-12	17.02.2012	30.08.2012
6.	पॉकेट ए० एण्ड बी०	06.11.2015	10.12.2015
7.	पॉकेट सी० एण्ड डी०	11.06.2014, 20.10.2014, 04.11.2015	10.12.2015

19. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि Eco City परियोजना को पर्यावरणीय अनुमति दिनांक 15.12.2011 को प्राप्त हो गयी थी एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा स्थल पर विकास कार्य प्रथम Layout स्वीकृति के दिनांक 26.11.2010 के उपरान्त प्रारम्भ कर दिये गये थे। यह अवश्य है कि मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 14.08.2013 के माध्यम से ऐसे सभी निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी गयी थी, जो Okhla Bird Sanctuary के 10 किमी० की परिधि में हो रहे थे, किन्तु मा० अधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.10.2013 द्वारा यह भी निर्णीत कर दिया गया था कि निर्माण कार्य जारी रह सकते हैं, किन्तु परियोजना पर अधिभोग प्रमाण-पत्र तब तक जारी नहीं किया जा सकता है, जब तक पर्यावरण मंत्रालय द्वारा Okhla Bird Sanctuary के Eco Sensitive क्षेत्र का निर्धारण नहीं कर दिया जाता है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेश दिनांक 28.10.2013 के उपरान्त ऐसे भूखण्डों पर निर्माण कार्य किये जा सकते थे, जिनको नियमतः पर्यावरणीय अनुमति प्राप्त हो गयी है एवं जिन पर मौके पर निर्माण कार्य शुरू कर दिये गये हैं। मा० अधिकरण के आदेशों के क्रम में प्राधिकरण द्वारा इस परियोजना पर दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक की अवधि के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जा चुका है। चूँकि इस अवधि के बाद निर्माण कार्य किये जा सकते थे, ऐसी दशा में NGT के आदेश के क्रम में अन्य किसी शून्यकाल की अवधि की देयता नहीं बनती है।

20. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि रिट याचिका संख्या 61567/2015 में पारित आदेश के क्रम में उसे पूर्ण भूमि के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए। इस रिट याचिका में वादग्रस्त भूमि 750 वर्ग मीटर थी। इस 750 वर्ग मीटर पर मा० उच्च न्यायालय द्वारा यथास्थिति का आदेश दिया गया था। इसी को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण की नीति के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 03.03.2016 से दिनांक 20.07.2017 तक की अवधि के शून्यकाल का लाभ आदेश दिनांक 18.02.2019 के द्वारा प्रदान किया जा चुका है। चूँकि मा० उच्च न्यायालय द्वारा सम्पूर्ण भूमि पर रोक के आदेश नहीं दिये गये थे, ऐसी दशा में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को सम्पूर्ण भूमि पर शून्यकाल का लाभ नहीं दिया जा



सकता है। जहाँ तक पुनरीक्षणकर्ता संस्था की यह याचना कि उसे समय-समय पर मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा Air Quality Index खराब होने से सम्बन्धित निर्माण कार्यों पर रोक की अवधियों के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए, तो यह स्पष्ट है कि उपरोक्त रोक Business Risk की श्रेणी में ही आएगी। समय-समय पर यह रोक इस कारण से लगायी जाती है, ताकि NCR क्षेत्र में Air Quality Index ठीक रहे। इन परिस्थितियों से पुनरीक्षणकर्ता संस्था भी भली-भाँति भिन्न है। ऐसी दशा में मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा Air Quality Index खराब होने से प्रभावित अवधियों के शून्यकाल की कोई देयता नहीं बनती है।

21. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि जिन शून्यकाल की अवधियों की मांग पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा की जा रही है, उन अवधियों के शून्य काल का कोई लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को देय नहीं है। इस प्रकार यह स्पष्ट होता है कि प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था के देयकों का निर्धारण सही ढंग से किया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा देयकों को समय से जमा न करने के कारण प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 05.06.2024 पारित कर दिया गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता नहीं है।

उपरोक्त विवेचना के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर  
प्रमुख सचिव

संख्या:- 5336/77-4-24/119 अपील/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मै0 एम्स मैक्स गार्डेनिया डेवलपर्स प्रा0 लि0, नोएडा।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(जयवीर सिंह)

संयुक्त सचिव