

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5285/77-4-2026-156(अपील)/2024
लखनऊ : दिनांक : 08 अक्टूबर, 2026

आदेश

मेसर्स आधिम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा०लि० ...

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण ...

प्रतिवादी

प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका मेसर्स आधिम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा०लि० द्वारा नोएडा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 03.08.2015 के विरुद्ध उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(3) तथा सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत योजित की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में दिनांक 20.04.2026 को सुनवायी की गयी, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्रीमती शोभा कुशवाहा, सहा० महाप्रबन्धक एवं पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री तरून अग्रवाल/श्री प्रखर सरन श्रीवास्तव, अधिवक्ता उपस्थित हुए।

2- प्रकरण संक्षेप में यह है कि नोएडा द्वारा मेसर्स आधिम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा०लि० को भूखण्ड संख्या-5बी सेक्टर, जी-4, क्षेत्रफल 12,100 वर्गमी० का आवंटन वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत दिनांक 29.11.2011 को किया गया। उक्त भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 02.07.2012 को की गई तथा दिनांक 31.08.2012 को कब्जा प्रदान किया गया। भूखण्ड का कुल प्रीमियम रुपये 1,58,51,00,000/- था, जिसके सापेक्ष पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 31.08.2012 तक कुल रुपये 57,24,73,650/- स्टाम्प ड्यूटी सहित जमा किया गया तथा उसके पश्चात किश्तों की धनराशि जमा न किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड दिनांक 03.08.2015 को निरस्त कर दिया गया।

3- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण के उक्त आदेश के विरुद्ध निम्नवत कथन प्रस्तुत किया गया -

1. प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड को एकपक्षीय रूप से निरस्त कर दिया गया तथा सुनवायी को कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया। प्राधिकरण द्वारा अपने प्रस्तरवार

उत्तर में यह उल्लेख किया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता को नोटिस एवं निरस्तीकरण आदेश की प्रति डाक के माध्यम से दिनांक 10.02.2015 को निर्गत की गयी थी, के सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहा गया कि उसके अनुरोध के बाद भी नोटिस और आदेश की प्रति तथा डाक की प्राप्ति या ट्रैकिंग रिपोर्ट उपलब्ध नहीं करायी गयी है। प्रार्थी को कोई नोटिस प्राप्त नहीं हुई। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस सम्बन्ध में मा० उच्चतम न्यायालय के आदेश का जिक्र किया गया है, जिसमें यह उल्लेख है कि नोटिस केवल निर्गत होना पर्याप्त नहीं है, वरन् उसे सम्बन्धित को प्राप्त कराया जाना आवश्यक है, जो प्राधिकरण द्वारा नहीं कराया गया है, पुनरीक्षणकर्ता का यह कथन है कि नोटिस ही नहीं वरन् निरस्तीकरण आदेश भी उसे प्राप्त नहीं कराया गया, बल्कि उसे कार्यालय से सम्पर्क करने पर यह जानकारी प्राप्त हुई।

- II. पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड आवंटन के 01 वर्ष के अन्दर ही नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल (एन.जी.टी.) द्वारा ओखला बर्ड सैंक्चुअरी के 10 किमी. परिधि के अन्दर आने वाली परियोजनाओं में निर्माण पर (स्टे) लगा दिया, जो भारत सरकार द्वारा दिनांक 19.08.2015 को नोटिफिकेशन निर्गत किये जाने तक प्रभावी रहा। उक्त आदेशों के कारण भूखण्ड पर निर्माण में एक संशय/अनिश्चितता की स्थिति उत्पन्न हो गयी। यह स्पष्ट नहीं था कि उक्त भूखण्ड पर किस सीमा तक तथा कब तक निर्माण की अनुमति प्राप्त होगी, जिसके कारण पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कोई निर्माण नहीं किया जा सका और न ही कोई कामर्शियल स्पेस बुक किया जा सका, जिससे पुनरीक्षणकर्ता को न तो कोई आय प्राप्त हो सकी और न ही उक्त परियोजना हेतु कोई फाइनेंस कराया जा सका।
- III. उक्त अनिश्चितता के कारण कोई कैश फ्लो जनरेट न होने के कारण उस समय अवशेष देयकों का भुगतान नहीं किया जा सका। उक्त स्थिति परिस्थितिजन्य थी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जानबूझ कर अवशेष देयकों का भुगतान नहीं रोका गया। उक्त अनिश्चितता की अवधि में ही प्राधिकरण द्वारा आवंटी का भूखण्ड निरस्त कर दिया गया।
- IV. प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को न तो कभी डिमांड नोटिस निर्गत किया गया और न ही कोई कारण बताओ नोटिस निर्गत किया गया और न तो सुनवायी का कोई अवसर प्रदान किया गया। निरस्तीकरण से पूर्व अवशेष देयकों के पुनर्निर्धारण हेतु न तो कोई नोटिस दी गयी और न ही निरस्तीकरण आदेश प्राप्त कराया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 30.11.2016 को अवशेष देयकों के पुनर्निर्धारण का प्रार्थना पत्र प्रेषित किये जाने पर भूखण्ड के निरस्तीकरण की प्रथम बार जानकारी हुई।

- V. कब्जा प्रमाण-पत्र के अनुसार प्रार्थी का भूखण्ड संख्या 5-बी तीन ओर से भूखण्डों से घिरा है तथा मात्र एक ओर 24 मी. चौड़ी एप्रोच रोड़ प्राधिकरण द्वारा बनाया जाना प्रस्तावित था, किन्तु प्राधिकरण द्वारा उक्त एप्रोच रोड़ का निर्माण वर्ष 2020 में किया गया। एप्रोच रोड़ नहीं बनने के कारण निर्माण कार्य कराना आरम्भ नहीं कराया जा सकता था।
- VI. पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड के ठीक बगल में भूखण्ड 5ए स्थित था, जो मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर्स प्रा०लि० को आवंटित था। प्रत्येक दृष्टि से दोनों भूखण्डों का प्रकरण एक समान है। पुनरीक्षणकर्ता प्राधिकारी द्वारा मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर्स प्रा०लि० के प्रकरण में दण्डात्मक ब्याज से छूट प्रदान करने तथा तदोपरान्त मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 28.03.2016 के कार्यालय आदेश के अनुसार शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया गया है।
- VII. पुनरीक्षणकर्ता का कथन है कि उसकी स्थिति मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर्स प्रा०लि० से बेहतर है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दोनों भूखण्डों के सम्बन्ध में एक तुलनात्मक विवरण प्रस्तुत किया गया है, जिसमें मुख्य रूप से यह कहा गया है कि उसके द्वारा कुल प्रीमियम का 36 प्रतिशत का भुगतान किया गया, जबकि मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर्स प्रा०लि० द्वारा मात्र कुल प्रीमियम का 29 प्रतिशत का भुगतान किया गया। मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर्स प्रा०लि० को अवशेष देयकों के भुगतान हेतु दिनांक 15.04.2013, 17.01.2017, 28.04.2017, 14.11.2017, 14.07.2020, 21.10.2020 तथा दिनांक 21.10.2020 को नोटिस निर्गत की गयी, जबकि पुनरीक्षणकर्ता को प्राधिकरण के अनुसार मात्र एक नोटिस दिनांक 10.02.2015 को डाक के माध्यम से निर्गत की गयी, जो उसे प्राप्त नहीं कराया गया, अनुरोध के बाद भी प्राधिकरण द्वारा प्राप्ति रसीद नहीं उत्पन्न करायी गयी।
- VIII. मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर्स प्रा०लि० को सुनवायी के अनेक अवसर प्रदान किये गये तथा उक्त भूखण्ड का निरस्तीकरण दिनांक 14.06.2022 को किया गया, जबकि पुनरीक्षणकर्ता का भूखण्ड सुनवायी का कोई अवसर प्रदान किये बिना दिनांक 03.08.2015 को (03 वर्ष की अवधि के अन्दर मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल के आदेशों के क्रम में नोटिफिकेशन निर्गत होने के पूर्व ही) निरस्त कर दिया गया।
- IX. मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर्स प्रा०लि० को दिनांक 15.04.2013 से अनेक नोटिसें निर्गत की गयी तथा दिनांक 24.11.2015 एवं दिनांक 31.12.2015 द्वारा अवशेष देयकों के पुनर्निधारण की नोटिस भी निर्गत की गयी, जबकि पुनरीक्षणकर्ता को अवशेष देयकों के पुनर्निधारण हेतु कोई अवसर नहीं दिया गया।

- X. मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर्स प्रा०लि० द्वारा योजित रिट याचिका (सी) संख्या-9348/2023 में मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 19.07.2024 तथा धारा-41(3) के प्रकरण में रिवीजनल अथॉरिटी के आदेश दिनांक 14.09.2022 के आधार पर यह स्पष्ट रूप से अभिनिर्णीत किया गया कि 24 मी० रोड़ का निर्माण दिनांक 18.02.2022 को पूर्ण हुआ है। मा० उच्च न्यायालय द्वारा उक्त रोड़ का निर्माण पूर्ण न होने के आधार पर मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर्स प्रा०लि० शून्य अवधि का लाभ प्रदान किया गया। सेटलाइट इमेजनरी से भी इस तथ्य की पुष्टि होती है कि वर्ष 2015 में वहां कोई एप्रोच रोड़ निर्मित नहीं था।
- XI. पुनरीक्षणकर्ता का भूखण्ड नोएडा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 14.03.2016 द्वारा जीरो पीरियड पॉलिसी की शर्त संख्या-3 एवं 5 से आच्छादित है, अतः पुनरीक्षणकर्ता को शून्य अवधि का लाभ दिया जाना चाहिए।
- 4- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उपरोक्त कथनों के आधार पर मुख्य रूप से निम्नवत अनुरोध किया गया है -
- 1) उक्त भूखण्ड का निरस्तीकरण आदेश दिनांक 03.08.2015 निरस्त किया जाये।
 - 2) उक्त भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में बहाल किया जाय।
 - 3) शून्य अवधि एवं नीतियों के अन्तर्गत लाभ प्रदान करते हुए पुनरीक्षणकर्ता द्वारा देय किशतों का पुनर्निर्धारण किया जाय।
 - 4) मा० पुनरीक्षणकर्ता प्राधिकारी द्वारा प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों के दृष्टिगत उचित एवं उपयुक्त अन्य लाभ प्रदान किये जायें।
- 5- पुनरीक्षणकर्ता की याचिका के सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण द्वारा मुख्य रूप से निम्नवत कथन प्रस्तुत किया गया कि -
- 1) प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 10.02.2015 के माध्यम से रिवीजनकर्ता को वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-05बी, सैक्टर-94 नौएडा के विरुद्ध दिनांक 31.12.2014 तक विभिन्न मदों में देय धनराशि रु० 79,50.82.463/- को भुगतान करने के लिए सूचित किया गया परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड की देय धनराशि का भुगतान न करने के कारण प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 03.08.2015 के द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त करके जमा धनराशि को जब्त कर लिया गया तथा रिवीजनकर्ता को 30 दिन के अन्दर

भूखण्ड का कब्जा सम्बन्धित परियोजना अभियन्ता को वापस करने के बारे में भी सूचित किया गया। रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड का कब्जा वापस न करने के कारण प्राधिकरण ने दिनांक 21.10.2019 को भूखण्ड का कब्जा भी वापस ले लिया गया।

- 2) रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड के आवंटन के पश्चात तथा भूखण्ड का पट्टा प्रलेख के निष्पादन से पूर्व भूखण्ड की कुल कीमत रु० 158,51,00,000/- में से रु० 31,70,20,000/- की धनराशि जमा कर दी गई तथा रिवीजनकर्ता को भूखण्ड की शेष धनराशि रु० 107,09,30,984/ को 16 समान छमाही किश्तों में 11 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा करना था, जिसमें से पहली किश्त दिनांक 29.05.2012 को तथा अन्तिम किश्त दिनांक 29.11.2019 को देय थी। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 02.07.2012 को उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख रिवीजनकर्ता के पक्ष में निष्पादित कर दिया गया।
- 3) मा० एन.जी.टी. द्वारा O.A. No. 158/2013 अमित कुमार बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य में पारित आदेश दिनांक 14.08.2013 द्वारा ओखला बर्ड सेन्चुरी की 10 किलोमीटर की परिधि में किये जा रहे निर्माण कार्यों पर रोक लगा दी गई थी तथा आदेश दिनांक 17.09.2013 द्वारा जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर एवं वरि० पुलिस अधीक्षक, गौतमबुद्धनगर को ओखला बर्ड सेन्चुरी की 10 किमी. की परिधि में किये जा रहे निर्माण कार्यों को रोकने के लिए आदेशित किया गया था। मा० एन.जी.टी. के आदेश दिनांक 28.10.2013 द्वारा निर्माण कार्यों पर से रोक को हटा लिया गया, परन्तु प्राधिकरण को अधिभोग प्रमाण पत्र जारी न करने के लिए निर्देशित किया गया था।
- 4) भारत सरकार द्वारा दिनांक 18.08.2015 को प्रकाशित गजट द्वारा ओखला बर्ड सेन्चुरी के पूर्व, पश्चिम, दक्षिण के 100 मीटर की परिधि के क्षेत्र को तथा उत्तर के 1.27 किमी. क्षेत्र को Eco-Sensitive Zone घोषित किया जाना रिकार्ड का विषय है।
- 5) निरस्तीकरण से पूर्व सुनवाई का अवसर प्रदान न करने के सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा किया गया कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। दिनांक 10.02.2015 को पुनरीक्षणकर्ता को नोटिस जारी किया गया था, जिसमें यह स्पष्ट किया गया कि भूखण्ड की देय धनराशि का भुगतान न करने की दशा में भूखण्ड का आवंटन/पट्टा प्रलेख का परिवर्तन कर दिया जायेगा। प्राधिकरण द्वारा उक्त नोटिस व भूखण्ड के निरस्तीकरण पत्र डाक से प्रेषित किया गया था।
- 6) पुनरीक्षणकर्ता का प्रकरण शून्य अवधि विषयक कार्यालय आदेश दिनांक 28.03.2016 के अन्तर्गत नहीं आता है, इसलिए पुनरीक्षणकर्ता शून्य अवधि का लाभ पाने का

अधिकारी नहीं है तथा पुनरीक्षकर्ता पट्टा प्रलेख की शर्तों के अनुसार भूखण्ड की देय धनराशि को ब्याज/पीनल ब्याज जमा करने हेतु उत्तरदायी है।

7) सैटेलाइट इमेज से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड पर निर्माण हेतु पूर्व से ही 24 मीटर चौड़ा पहुँच मार्ग उपलब्ध था। 24 मीटर पहुँच मार्ग के सम्बन्ध में निम्नलिखित दो बिन्दु विचारणीय हैं -

i. भूखण्ड संख्या-5ए, सैक्टर-94 जो मै० सनसाईन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० को आवंटित है तथा उक्त भूखण्ड प्रश्नगत भूखण्ड 5बी, सैक्टर-94 से लगा हुआ है के सम्बन्ध में 24 मीटर पहुँच मार्ग के सम्बन्ध में अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा द्वारा दिनांक 01.02.2021 को साईड का निरीक्षण किया गया। निरीक्षणोपरांत इस निष्कर्ष पर पहुँचे कि उत्तर दिशा में स्थल तक पहुँच मार्ग 24 मीटर रोड़ के माध्यम से आवंटन के समय से ही उपलब्ध था, लेकिन आवंटी मै० सनसाईन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० द्वारा डबल बेसमेंट की खुदाई किये जाने के कारण 24 मीटर का पक्का निर्माण बाधित रहा। इसका पक्का निर्माण दिनांक 18.02.2020 को पूर्ण हुआ। आवंटित भूखण्ड के पूर्व में 45 मीटर चौड़ी सड़क दर्शायी गई है लेकिन अधिगृहीत नहीं होने एवं उक्त पर ग्रामीणों का कब्जा होने के कारण आवंटित भूखण्ड के पूर्वी भुजा की पूरी लम्बाई तक निर्मित नहीं है अर्थात् आवंटी के उत्तर पूर्व कोने से दक्षिण कोने की भुजा तक अनिर्मित है।

ii. मै० सनसाईन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० भूखण्ड संख्या-5ए, सैक्टर 94 नोएडा के सम्बन्ध में शासन में धारा-41(3) के अन्तर्गत योजित पुनरीक्षण याचिका में शासन द्वारा पारित अपीलीय आदेश दिनांक 14.09.2022 में शासन द्वारा भी इस तथ्य को स्वीकार किया गया कि भूखण्ड पर 24 मीटर का सम्पर्क मार्ग प्रारम्भ से ही उपलब्ध था, हालांकि वह कच्चा मार्ग था, जिसे वर्ष 2020 में पक्का बनाया गया।

8) प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.07.2017 द्वारा पुनरीक्षकर्ता को दिनांक 31.08.2017 तक पुनर्स्थापन शुल्क तथा लीजरेट सहित समस्त धनराशि रू० 218,60,45,928.00 जमा करने हेतु निर्देशित किया गया। पत्र दिनांक 14.11.2017 एवं 16.04.2019 द्वारा भी उक्तानुसार निर्देशित किया गया, किन्तु कोई धनराशि जमा न करने के

कारण पत्र दिनांक 15.07.2019 द्वारा 10 दिन का समय देते हुए उक्त भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण में निहित किए जाने का आदेश पारित किया गया।

- 9) पुनरीक्षकर्ता द्वारा पीएसपी के अन्तर्गत अनुरोध पत्र प्राप्त होना प्राधिकरण द्वारा स्वीकार नहीं किया गया है। शासन की पीएसपी निरस्त भूखण्ड पर प्रभावी नहीं है।
- 10) पुनरीक्षणकर्ता कोई अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है।
- 11) यह कि रिजार्डिन्डर के बिन्दु संख्या 5 एवं 6 के सम्बन्ध में विस्तृत आख्या निम्नवत है -

उक्त सम्बन्ध में अवगत कराना है कि वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-5ए, सैक्टर 94 नौएडा द्वारा भूखण्ड पर 24 मीटर तथा 45 मीटर पहुँच मार्ग के सम्बन्ध में मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-9348/2023 योजित की गई। मा० न्यायालय द्वारा दिनांक 19.07.2024 को आदेश पारित किये गये। आदेश का सारवान् अंश निम्नवत है -

41. It is evident that in the instant matter there was an encroachment on the road, as a result of which the development was unable to proceed. Accordingly, the case of the petitioner falls under the "Zero Period" policy of Noida for grant of 'Zero Period and the said benefit of 'Zero Period cannot be denied to the petitioner. We therefore direct the Noida Authority to accord benefit of Zero Period to the petitioners in accordance with the Office Order dated 28.06.2016.
42. Accordingly, we issue the following directions:-
 - (i) The Noida Authority shall issue fresh calculation granting benefit of "Zero Period and raise the demand within two weeks from the date of production of certified copy of this order.
 - (ii) The petitioner shall pay the balance amount in terms of the demand in next 08 weeks from the date of receipt of demand so raised.
 - (iii) Thereafter, the Noida Authority shall approve the revised plan in accordance with law, subject to compliance of other formalities by the petitioners, within next 04 weeks.
43. It is further observed that in case there is any default by the petitioners in following the above directions, the Noida Authority will be at liberty to proceed in accordance with law. The relief qua "Zero Period" has been considered by this Court on various factors peculiar to the instant cases. The benefit of 'Zero Period' accorded to the petitioners shall not be treated as a precedent. The question of law qua the benefit of 'Zero Period' is left open to be considered in appropriate proceeding case. Accordingly, the impugned orders are modified to the above extent.

- 12) उक्त आदेश में मा० न्यायालय द्वारा स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि उक्त आदेश को नजीर न माना जाए।
- 13) उक्त आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका-8617-8619/2025 योजित की गई, जिसमें मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 25.03.2025 को आदेश पारित कर निम्न निर्देश दिये गये :-

".....4. The State Government shall file a detailed affidavit indicating the period for which the benefit of zero period policy dated 28.03.2016 should enure to the benefit of the respondent in terms of their decision dated 14.09.2022,"

- 14) उक्त आदेश के कम में शासन द्वारा शपथ पत्र दिनांक 30.04.2025 को दाखिल किया गया, जिसमें शासन द्वारा यह उल्लेख किया गया कि दिनांक 14.09.2022 को 41(3) के अन्तर्गत मै० सनसाईन टेड टॉवर प्रा०लि० को शून्य अवधि का लाभ प्रदान नहीं किया गया है, केवल द्वितीय किश्त डिफाल्ट होने की तिथि से आदेश की तिथि 14.09.2022 तक के दण्ड ब्याज से अवमुक्त किया गया है।
- 15) मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.07.2025 के माध्यम से प्राधिकरण की एस०एल०पी० को स्वीकार कर लिया गया। वर्तमान में प्रकरण मा० न्यायालय में विचाराधीन है।
- 16) यह कि रिज्वाइन्डर के बिन्दु संख्या-8 के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि समान प्रकरण से सम्बन्धित भूखण्ड संख्या-5ए, सैक्टर 94 नौएडा का प्रकरण मा० न्यायालय में विचाराधीन है। तदनुसार मा० उच्चतम न्यायालय के अंतिम आदेश प्रतीक्षा की जाए।

6- प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में धारा-41(3) के अन्तर्गत प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में दिनांक 06.11.2025 को सुनवायी की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आउट ऑफ कोर्ट सेटलमेंट हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। तत्क्रम में आदेश दिनांक 10.11.2025 निर्गत करते हुए पुनरीक्षणकर्ता को उक्त के सम्बन्ध में लिखित प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया एवं प्राधिकरण को भी यह निर्देश दिये गये कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर यदि दोनों पक्षों के मध्य कोई आपसी सहमति बनती है, तो उससे रिवीजनल अथॉरिटी को अवगत कराया जाय।

उक्त के अनुक्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 17.12.2025 द्वारा यह अवगत कराया गया कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आपसी सहमति के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव दिनांक 17.11.2025 पर विचार जाना सम्भव नहीं है।

7- प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में दिनांक 20.04.2026 को दोनों पक्षों की उपस्थिति में सुनवायी की गयी। प्रश्नगत प्रकरण में सुनवायी हेतु प्रस्तुत समस्त तथ्यों/अभिलेखों का परिशीलन किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मुख्यतः निम्न बिन्दु उठाये गये हैं :-

1. निरस्तीकरण से पूर्व पुनरीक्षणकर्ता को न तो कोई नोटिस उपलब्ध करायी गयी और न ही कोई आदेश उपलब्ध कराया गया।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में मात्र यह उल्लेख किया गया है कि निरस्तीकरण से पूर्व दिनांक 10.02.2015 को पुनरीक्षणकर्ता को नोटिस एवं तत्पश्चात निरस्तीकरण आदेश डाक द्वारा प्रेषित किया गया। प्राधिकरण द्वारा उक्त नोटिस/आदेश की प्राप्ति रसीद प्रस्तुत नहीं की गयी है। प्राधिकरण की आख्या से यह विदित होता है कि पुनरीक्षणकर्ता के उक्त भूखण्ड के निरस्तीकरण से पूर्व एक मात्र नोटिस डाक द्वारा प्रेषित की गयी। इससे यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को सुनवायी/अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु अवसर प्रदान नहीं किया गया है। एक मात्र नोटिस के आधार पर दण्डात्मक कार्यवाही करने की स्थिति में यह अपरिहार्य हो जाता है कि उक्त नोटिस की तामीली सम्बन्धित को सुनिश्चित कराय जाये। केवल डाक से प्रेषित करना पर्याप्त नहीं माना जा सकता। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा समान स्थिति के भूखण्ड संख्या-5ए, जो मै० सनसाईन ट्रेड टॉवर प्रा० लि० को आवंटित है, को सुनवायी हेतु अनेक नोटिसें निर्गत किये जाने तथा सुनवायी एवं पुनर्निर्धारण हेतु अवसर प्रदान किया जाना आदि तथ्यों का उल्लेख भी किया है, जिससे समान स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता के साथ समान व्यवहार अपनाया जाना परिलक्षित नहीं होता है।

2. प्राधिकरण द्वारा मा० एन.जी.टी. के आदेशों से उत्पन्न अनिश्चितता की स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता का भूखण्ड मात्र 03 वर्ष के अन्दर ही निरस्त कर दिया गया तथा अवशेष देयकों के पुनर्निर्धारण हेतु कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया।

इस सम्बन्ध में उपलब्ध तथ्यों से यह विदित होता है कि प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण से पूर्व मात्र एक नोटिस निर्गत की गयी तथा उसकी भी प्राप्ति सुनिश्चित कराये बिना ही आवंटन निरस्त कर दिया गया। प्राधिकरण को किशतों के पुनर्निधारण हेतु पुनरीक्षणकर्ता को अवसर दिये जाने पर विचार किया जाना चाहिए था, जैसा कि समान स्थिति के भूखण्ड आवंटी मै० सनसाईन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० के प्रकरण में किया गया। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में ऐसा कोई तथ्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता को अवशेष देयकों के पुनर्निधारण हेतु कोई अवसर प्रदान किया गया हो। प्राधिकरण द्वारा मा० एनजीटी द्वारा पारित आदेशों से उत्पन्न अनिश्चितता के माहौल में जल्दबाजी में निरस्तीकरण आदेश पारित किया जाना तर्क सम्मत प्रतीत नहीं होता है। प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण के पश्चात पुनर्स्थापना हेतु निर्गत नोटिस में भी समस्त अवशेष देयकों को मात्र 10 दिन में एकमुश्त जमा किये जाने का निर्देश दिया गया। इस समय भी प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को अत्यल्प अवधि प्रदान की गयी तथा पुनः उसे अवशेष देयकों के पुनर्निधारण का अवसर नहीं दिया गया।

3. कब्जा प्रमाण-पत्र के अनुसार प्रार्थी का भूखण्ड संख्या-5बी तीन ओर से भूखण्डों से घिरा है तथा मात्र एक ओर 24 मी. चौड़ी एप्रोच रोड़ प्राधिकरण द्वारा बनाया जाना प्रस्तावित था, किन्तु प्राधिकरण द्वारा उक्त एप्रोच रोड़ का निर्माण वर्ष 2020 में किया गया। एप्रोच रोड़ नहीं बनने के कारण निर्माण कार्य कराना आरम्भ नहीं कराया जा सकता था।

इस सम्बन्ध में मै० सनसाईन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० के प्रकरण में धारा-41(3) में शासन द्वारा मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश में यह स्पष्ट हो चुका है कि उक्त 24 मी० चौड़ी सड़क का निर्माण दिनांक 18.02.2020 को पूर्ण किया गया है। उससे पूर्व यह कच्चे रूप में उपलब्ध था एवं मै० सनसाईन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० के निर्माण हेतु किये गये खनन कार्य के कारण अतिक्रमित था।

4. प्राधिकरण द्वारा यह उल्लेख किया गया है कि समान प्रकरण से सम्बन्धित भूखण्ड संख्या-5ए, सैक्टर 94 नौएडा का प्रकरण मा० उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन है। तदनुसार मा० उच्चतम न्यायालय के अंतिम आदेश की प्रतीक्षा की जाए। इस संबंध में यह महत्वपूर्ण है कि उक्त प्रकरण से संबंधित वाद में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 08/09/2026 को अंतिम रूप से आदेश पारित कर दिया गया है तथा उक्त

आदेश द्वारा नोएडा की अपील खारिज कर दी गई है तथा मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक को बनाये रखा है। मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 19.07.2024 का सारवान अंश इस आदेश के प्रस्तर-5 के बिन्दु-11 पर अंकित है। उक्त आदेश में यह भी उल्लेख किया गया है कि The relief qua 'Zero Period' has been considered by this Court on various factors peculiar to the instant cases. The benefit of 'Zero Period' accorded to the petitioners shall not be treated as a precedent. The question of law qua the benefit of 'Zero Period' is left open to be considered in appropriate proceeding case. Accordingly, the impugned orders are modified to the above extent.

5. मा० उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश में यह स्पष्ट किया गया है कि यह आदेश प्रश्नगत मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के दृष्टिगत दिया जा रहा है, जिसे उदाहरण के रूप में नहीं लिया जायेगा। यहां यह अवगत कराना है कि पुनरीक्षणकर्ता मेसर्स आधिम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा०लि० का प्रकरण और मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० के प्रकरण और परिस्थितियां लगभग समान हैं। पुनरीक्षणकर्ता का भूखण्ड 5बी मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० के भूखण्ड संख्या-5ए से सटा हुआ है। मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० को आवंटित भूखण्ड के लिए 02 मार्ग का प्राविधान था, जबकि पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड के लिए मात्र 01 ही पहुंच मार्ग (24 मी० चौड़ा रोड़) था, जो प्राधिकरण द्वारा बनाया नहीं गया था तथा उपलब्ध कच्चा मार्ग भी अतिक्रमित था। दोनों ही भूखण्डों पर देय अवशेष थे तथा दोनों प्रकरणों में केवल प्रथम किश्त का ही भुगतान किया गया था। प्राधिकरण की आख्या में यह उल्लेख किया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण में मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० के प्रकरण में मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध नोएडा द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय के आदेश आने तक प्रतीक्षा कर ली जाय, से भी यह विदित होता है कि दोनों भूखण्डों की स्थिति एक समान है। मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा नोएडा प्राधिकरण बनाम मेसर्स सनशाइन ट्रेड टॉवर प्रा०लि० में दिनांक 08.09.2026 को पारित आदेश में यह उल्लेख किया गया है कि -

34. Having considered the matter in detail, we are of the opinion that the provisions of a policy, such as the Zero Period Policy, are not to be interpreted like the provisions of a statute. When interpreting the provisions of a policy, it is necessary for courts to consider both a micro and a macro perspective of the matter. A court must consider the purpose and object of the clause being interpreted and, at the same time, ensure that any interpretation reached sub-serves the broader goals and purposes of the policy as a whole. In this perspective, we are of the opinion that Clause 5 of the Zero Period Policy is intended to ensure that a developer has easy, effective, and legitimate access to the allotted plot and is able to proceed with

construction. This Clause is not to be interpreted so as to disapply the benefit of the Zero Period Policy in a situation where a developer struggles to gain access to the allotted plot and barely manages to keep construction ongoing. The circumstances in which a developer has to race against time, keeping in mind contractual and financial obligations, are well-known to everyone in the real estate industry.

35. Therefore, the argument that the Developer could have some access cannot be a ground to exempt NOIDA from its obligation to provide easy, efficient, and legitimate access to the Subject Plot. If adequate access was not provided for reasons attributable to NOIDA, then the benefit of the Zero Period Policy cannot be denied, least of all on the ground that some access was available.

Availability of Adequate Access via the 45-metre Front Road to the Subject Plot.

उक्त का उल्लेख करने का आशय यह है कि मात्र इस आधार पर कि पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड तक 24 मी० चौड़ा कच्चा मार्ग पहुंच हेतु उपलब्ध था, पर्याप्त नहीं है तथा इस आधार पर शून्य अवधि (Zero Period) का लाभ दिये जाने से इनकार नहीं किया जा सकता।

8- इस प्रकार मा० उच्च न्यायालय एवं मा० उच्चतम न्यायालय के आदेशों, प्रश्नगत प्रकरण की परिस्थितियों एवं उपर्युक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता का भूखण्ड उसे सुनवायी हेतु निर्गत एकमात्र नोटिस दिनांक 10.02.2015 की तामीली सुनिश्चित कराये बिना निरस्त करने का आदेश निर्गत कर दिया गया, जो नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों के विरुद्ध था। उक्त निरस्तीकरण ऐसे समय किया गया, जब मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल द्वारा पारित आदेशों के कारण ओखला बर्ड सैंक्चुअरी के 10 किमी० की परिधि में निर्माण के सम्बन्ध में असमन्जस की स्थिति विद्यमान थी तथा पुनरीक्षणकर्ता के भूखण्ड तक पहुंचमार्ग का निर्माण प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया था। पुनरीक्षणकर्ता भी किशतों का समय से भुगतान न किये जाने हेतु उत्तरदायी है।

9- अतः उपर्युक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.08.2015 को निरस्त करते हुए पुनरीक्षणकर्ता को आवंटित भूखण्ड पुनर्स्थापन शुल्क के साथ बहाल किया जाता है। पुनरीक्षणकर्ता को उक्त भूखण्ड की लीजडीड के निष्पादन के दिनांक से प्राधिकरण द्वारा 24 मी० चौड़े पहुंचमार्ग का निर्माण कराये जाने की तिथि 18.02.2020 तक शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किया जाता है। भूखण्ड निरस्त होने से उस पर निर्माण कार्य किया जाना सम्भव न होने के कारण भूखण्ड पुनर्स्थापित होने तक शेष अवधि के लिए सम्पूर्ण अवशेष देयकों पर केवल साधारण ब्याज देय होगा। शून्य अवधि की गणना निर्माण कार्य हेतु

निर्धारित अवधि में नहीं की जायेगी। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि उक्त आधार पर अवशेष देयकों की गणना कर पुनरीक्षणकर्ता को गणनाशीट एक माह के अन्दर उपलब्ध करायी जाये तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त गणना के आधार पर अवशेष देयकों के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि 02 माह के अन्दर तथा अवशेष धनराशि अधिकतम 06 छमाही किशतों में जमा किया जाना सुनिश्चित किया जाये।

उपरोक्तानुसार पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

दीपक कुमार

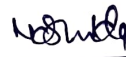
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित -

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गौतमबुद्ध नगर।
2. मेसर्स आधिम इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा०लि०।
3. निदेशक, सूचना एवं प्रौद्योगिकी, इन्वेस्ट यू०वी०, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया उक्त आदेश की प्रति इन्वेस्ट यू०पी० की वेबसाईट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(निर्मेश कुमार शुक्ल)

संयुक्त सचिव।