

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5528/77-4-2026-62 अपील/2026
लखनऊ : दिनांक 27 अक्टूबर, 2026

मेसर्स ए०टी०एस० हाइट्स प्रा०लि० ...

पुनरीक्षणकर्ता

आदेश

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण ...

प्रतिवादी

प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका नोएडा प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 06.06.2023 विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन व विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम की धारा-12 के अधीन योजित की गयी है। प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 09.09.2026 को सुनवाई की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री एस.जे. रजा, अधिवक्ता एवं प्राधिकरण की ओर से श्री क्रान्ति शेखर, विशेष कार्याधिकारी ऑन-लाइन उपस्थित हुए।

2- प्रकरण संक्षेप में यह है कि पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 21.12.2010 को नोएडा द्वारा वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या ए-01/ए सेक्टर 124 क्षेत्रफल 46340 वर्गमी० आवंटित किया गया। उक्त भूखण्ड का कुल प्रीमियम रु० 604,04,19,000/- था। उक्त भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 28.03.2012 एवं कब्जा दिनांक 28.09.2012 को निष्पादित किया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 24.02.2022 को पुनरीक्षणकर्ता के निर्माण कार्य पर रोक लगा दी गयी तथा मा० उच्च न्यायालय के आदेश के बावजूद उक्त रोक हटाने का कोई आदेश निर्गत नहीं किया गया। प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका द्वारा प्राधिकरण द्वारा अवशेष देयकों के भुगतान हेतु निर्गत आदेश के विरुद्ध योजित की गयी है।

3- पुनरीक्षणकर्ता का कथन निम्नवत है -

- (1) पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड आवंटन दिनांक 21.12.2010 को हुआ है तथा लीजडीड दिनांक 17.01.2012 को निष्पादित की गयी है। उक्त भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.03.2012 को प्रदान किया गया है। प्राधिकरण द्वारा आवंटन के

दिनांक से उक्त भूखण्ड का कब्जा देने की तिथि तक देयकों पर ब्याज लगाते हुए अवशेष देयक आंकलित किया गया है, जो पूर्णतया गलत है।

- (2) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात मानचित्र आदि तैयार कराकर मानचित्र हेतु दिनांक 08.05.2013 को आवेदन किया गया।
- (3) प्राधिकरण द्वारा मानचित्र अनुमोदित होने से पहले ही उक्त ओखला बर्ड सैंक्चुरी के 10 किमी० परिधि के अन्दर आने वाले भवनों के निर्माण कार्य पर मा० एन०जी०टी० के आदेश दिनांक 14.08.2013 द्वारा रोक लगा दी गयी -

"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."

तथा नई परियोजनाओं के सम्बन्ध में आदेश के पेज सं०-12 के बिन्दु संख्या-7 में आदेशित किया गया है कि :-

"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."

इस प्रकार मा० एन०जी०टी० के आदेश के दृष्टिगत पुनरीक्षणकर्ता की परियोजना ओखला बर्ड सैंक्चुरी के 10 किमी० परिधि के अन्तर्गत आने के कारण पर्यावरण एवं वन मंत्रालय से पर्यावरणीय मंजूरी व वन विभाग से अनापति प्रमाण पत्र मिलना संभव नहीं था।

- (4) मा० एन०जी०टी० की रोक हटाने/ओखला बर्ड सैंक्चुरी, इको-सेंसिटिव जोन की अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 को निर्गत होने के पश्चात पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 20.08.2015 को ही अनापति प्रमाण पत्र हेतु वन विभाग में आवेदन कर दिया गया तथा पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 27.08.2015 को अनापति प्राप्त हो गयी।

- (5) अनापति प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात दिनांक 15.10.2015 को मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.05.2016 को मानचित्र अनुमोदित किया गया।
- (6) पुनरीक्षणकर्ता के अनुसार मा० एन०जी०टी० की उक्त रोक की सम्पूर्ण अवधि के लिए शून्यकाल का लाभ दिया जाना चाहिए।
- (7) कोविड-19 अवधि के कारण निर्माण प्रभावित रहा। इसी बीच प्राधिकरण के आदेश दिनांक 24.02.2022 द्वारा अवशेष देयक रु० 1681.00 करोड़ 10 दिन के अन्दर जमा कराने का निर्देश देते हुए स्थल पर काम बंद करा दिया गया।
- (8) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा प्राधिकरण के उक्त आदेश के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या-10565/2022 दाखिल की गयी। मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 12.05.2022 को पुनरीक्षणकर्ता को 05 माह में रु० 100 करोड़ (02 में) जमा कराये जाने के पश्चात निर्माण कार्य कराने की अनुमति प्रदान करने तथा पुनरीक्षणकर्ता के विरुद्ध कोई दण्डात्मक कार्यवाही न कराने का आदेश पारित किया गया।
- (9) पुनरीक्षणकर्ता के पत्र दिनांक 08.07.2022 द्वारा मा० उच्च न्यायालय के उक्त आदेश से प्राधिकरण को अवगत कराते हुए भूखण्ड पर कार्य प्रारम्भ कराने की अनुमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया।
- (10) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्च न्यायालय के उक्त आदेश की प्रति संलग्न का प्रेषित करते हुए पत्र दिनांक 08.07.2022 द्वारा मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा तथा वरिष्ठ प्रबन्धक (वर्क सर्किल-9) से मा० न्यायालय के आदेश के अनुपालन में भूखण्ड पर कार्य प्रारम्भ करने की अनुमति प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया, परन्तु नोएडा द्वारा कोई अनुमति प्रदान नहीं की गयी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त पत्र की प्रति उपलब्ध करायी गयी है।
- (11) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा रु० 50 करोड़ जमा कराकर दिनांक 26.08.2022 को चालान सहित तथा पुनः 50 करोड़ जमा कराकर दिनांक 11.10.2022 को चालान सहित प्राधिकरण को सूचित किया गया, किन्तु प्राधिकरण द्वारा निर्माण की अनुमति का आदेश निर्गत नहीं किया गया।
- (12) मा० उच्च न्यायालय के आदेशों का पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अनुपालन कर अवगत कराने के बाद भी प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड पर कार्य कराने की अनुमति निर्गत नहीं की गयी, बल्कि दिनांक 31.03.2023 को रु० 1830.40 करोड़ के भुगतान की नोटिस भेज

दी गयी तथा भुगतान न करने की स्थिति में दण्डात्मक कार्यवाही चेतावनी निर्गत की गयी।

- (13) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त के क्रम में देयताओं की गणनाशीट मांगी गयी, जो प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध नहीं करायी गयी।
- (14) उक्त के पश्चात नोएडा प्राधिकरण के पत्र दिनांक 20.06.2024 द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड की देयता दिनांक 31.05.2024 तक रुपये 2129.88 करोड़ हो गयी है और वर्तमान में आपकी यह परियोजना मा० एन.सी.एल.टी. में चली गयी है। शासन द्वारा लिगेसी स्टाल्ड प्रोजेक्ट के सम्बन्ध में जारी शासनादेश दिनांक 21.12.2023 निर्गत किया गया है, जिसके प्रस्तर-7.1 में उल्लेखित है कि ग्रुप हाउसिंग प्राजेक्ट, जो एन.सी.एल.टी. अथवा कोर्ट में है, वह भी इस पैकेज का लाभ ले सकते हैं, यदि एन.सी.एल.टी. एवं कोर्ट से अपना वाद वापस लेते हैं अथवा समाप्त करते हैं, जिसके क्रम में हमारे पत्र दिनांक 04.07.2024 के द्वारा प्राधिकरण को स्थिति से अवगत कराया गया कि समझौते के लिए बातचीत चल रही है। इसमें कम से कम 03 माह का समय लगने का अनुमान है और हम शासनादेश का लाभ लेने के इच्छुक हैं। इसके लिए हमें समय दिया जाए।
- (15) पुनरीक्षणकर्ता के अनुसार प्राधिकरण द्वारा निर्माण पर रोक लगाये जाने तथा मा० उच्च न्यायालय के आदेश का अनुपालन कर रु० 100 करोड़ जमा कराये जाने के बाद भी प्राधिकरण द्वारा निर्माण की अनुमति निर्गत न करने तथा मा० उच्च न्यायालय के कोई दण्डात्मक कार्यवाही न करने के आदेशों के विपरीत रु० 1830.40 करोड़ के भुगतान की नोटिस भेज दी गयी तथा भुगतान न करने की स्थिति में दण्डात्मक कार्यवाही की चेतावनी निर्गत की गयी, के कारण ऋणदाता अर्थात् ए०टी०एस० नाइट्स ब्रिज ने परियोजना के समय पर पूरा होने के सम्बन्ध में चिंता व्यक्त की है और इन्सॉल्वेंसी एण्ड बैंकरप्सी कोड-2016 के प्राविधानों के अन्तर्गत मा० एन.सी.एल.टी. के समक्ष पुनरीक्षणकर्ता के खिलाफ कार्यवाही शुरू कर दी गयी। फलस्वरूप दिनांक 22.04.2024 से 13.03.2026 तक कार्यवाही लम्बित रही। उक्त प्रक्रिया में लगाये गये स्थगन ने पुनरीक्षणकर्ता की निर्माण गतिविधियों के सम्बन्ध में एक कानूनी बाधा उत्पन्न कर दी, जिससे निर्माण कार्य की प्रक्रिया रुक गयी। अतः पुनरीक्षणकर्ता को सीआईआरपी और स्थगन के कारण कानूनी या व्यवहारिक रूप से निर्माण करने से रोकने की अवधि को शून्यकाल घोषित किया जाना चाहिए या पुनरीक्षणकर्ता के विकास

दायित्वों, निर्माण समय सीमा, ब्याज/दण्डात्मक ब्याज एवं अन्य वित्तीय देनदारियों की गणना करते समय इससे बाहर रखा जाना चाहिए।

सुपरटेक, आमपाली और यूनीटेक सहित अन्य रियल स्टेट डेवलपर्स के सीआईआरपी में प्रवेश से उत्पन्न परिस्थितियों के विपरीत पुनरीक्षणकर्ता ने सीआईआरपी से राहत प्राप्त करते हुए परियोजना को दिवालियापन की प्रक्रिया से सफलतापूर्वक बाहर निकाला। ऐसा परियोजना की सुरक्षा गृह खरीददारों एवं हितधारकों के हितों की रक्षा करने एवं नोएडा के प्रति पुनरीक्षणकर्ता की भूमि सम्बन्धी व अन्य वैधानिक देनदारियों के भुगतान क्षमता को बनाये रखने के विशिष्ट उद्देश्य से किया गया। उक्त से नोएडा के वैध बकाये की वसूली की सम्भावना सुरक्षित हो गयी।

- (16) आवेदक सभी कानूनी रूप से निर्धारित बकाया धनराशि के भुगतान हेतु तैयार है, बशर्ते पुनरीक्षणकर्ता के अनुरोध को स्वीकार करते हुए एक पारदर्शी पुनर्गणना करते हुए पुनरीक्षणकर्ता को अवगत कराया जाय। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी उल्लेख किया गया है कि उसको आवंटित भूमि की कीमत वर्तमान में अनुमानित आरक्षित मूल्य लगभग 02 लाख रुपये प्रति वर्गमी० की दर से लगभग 900/- करोड़ रुपये होगी, जबकि प्राधिकरण की ओर से आगणित बकाये की धनराशि काफी अधिक है।

4- पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निम्नवत अनुरोध किया गया -

1. आवंटन दिनांक 21.12.2010 से भूखण्ड का कब्जा प्राप्त होने की तिथि 28.03.2012 तक का शून्यकाल का लाभ।
2. मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल (एन.जी.टी.) द्वारा दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक लगाई गयी रोक के कारण सम्पूर्ण अवधि और सम्पूर्ण भूखण्ड पर शून्यकाल का लाभ।
3. कोविड-19 महामारी के कारण तथा नोएडा प्राधिकरण द्वारा दिनांक 24.02.2022 से कार्य रूकवाने के आदेश के पश्चात मा० न्यायालय के आदेश एवं तत्कम में वांछित धनराशि जमा करने के बाद भी निर्माण रोकने सम्बन्धी आदेश दिनांक 24.02.2022 को वापस न किए जाने के कारण व एन.सी.एल.टी. कोर्ट में जाने तक दिनांक 01.03.2020 से 21.04.2024 तक का शून्यकाल का लाभ।
4. परियोजना के एन.सी.एल.टी. कोर्ट में होने के कारण दिनांक 22.04.2024 से दिनांक 13.03.2026 तक का शून्यकाल का लाभ।

5. उक्त परियोजना को समय से पूर्ण किये जाने हेतु को-डेवलपर्स को लाने की अनुमति प्रदान की जाय।
6. उक्त प्रार्थना/निवेदन को स्वीकार करते हुए शून्यकाल का लाभ प्रदान करने तथा भूखण्ड के प्रीमियम की किस्तों को आगे शिफ्ट करने की कृपा करें। प्रदान किए जाने वाले शून्यकाल के लाभ में भूखण्ड के प्रीमियम पर लगाए गए साधारण ब्याज, दण्ड ब्याज को माफ किया जाए, वार्षिक लीजरेन्ट को तथा उस पर लगाये गये दण्ड ब्याज को माफ किया जाए तथा परियोजना को पूर्ण करने हेतु लगने वाले टाईम एक्टेन्शन चार्जस/कन्स्ट्रक्शन पेनल्टी को भी माफ किया जाये व परियोजना को पूर्ण करने हेतु आगामी 05 वर्ष का बिना किसी टाईम एक्टेन्शन चार्जस /कन्स्ट्रक्शन पेनल्टी के समय दिया जाए। इसके अतिरिक्त यदि कोई अन्य पेनल्टी/ चार्जस हैं तो वह भी हम पर न लगाये जाएं।

5- प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण की आख्या निम्नवत है -

- (1) प्रश्नगत उप-विभाजित भूखण्ड संख्या-ए-1/ए, सेक्टर 124 क्षेत्रफल 46340 वर्गमीटर का कब्जा प्रमाण पत्र दिनांक 28.03.2012 को आवंटी को प्रदान किया गया।
- (2) वाणिज्यिक विभाग के पत्र दिनांक 25.04.2011 एवं 02.01.2012 द्वारा वरि० परियोजना अभियन्ता को भूखण्ड संख्या-ए-1, सेक्टर 124 नौएडा के साईट प्लान उपलब्ध कराने हेतु सूचित किया गया।, जिसके क्रम में परियोजना अभियन्ता-चतुर्थ के पत्र दिनांक 05.01.2012 के द्वारा उपरोक्त भूखण्ड का साईट प्लान विभाग में उपलब्ध कराया गया। पुनः वाणिज्यिक विभाग के पत्र दिनांक 17.01.2012 के द्वारा उक्त भूखण्ड का उप-विभाजन करते हुए उप विभाजित भूखण्डों का कब्जा आवंटी को दिये जाने हेतु वरि० परियोजना अभियन्ता को सूचित किया गया, जिसके क्रम में परियोजना अभियन्ता-चतुर्थ ने अपने पत्र दिनांक 21.02.2012 के द्वारा निम्नानुसार अवगत कराया गया:-

"M/S Logix Realtech Pvt. Ltd. (Consortium). D-922 New Friends Colony New Delhi-67 महोदय को प्रेषित है। उपरोक्त विषय के सम्बन्ध में वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या-ए-1, सेक्टर-124 का नियोजन विभाग को सेक्टर ले-आउट प्लान में उप विभाजन (ए-1/ए तथा ए-1/बी) का समायोजन करने के लिये अनुरोध किया गया है, जो आज तक प्राप्त नहीं हुआ है। यहाँ यह भी अवगत कराना है कि सेक्टर ले-आउट प्लान में उप विभाजन प्राप्त न

होने के कारण इस वाणिज्यिक भूखण्ड का कब्जा आवंटी को अभी तक नहीं दिया जा सका।'

उक्त के क्रम में वाणिज्यिक विभाग के पत्र दिनांक 23.02.2012 के द्वारा परियोजना अभियन्ता-चतुर्थ को उपरोक्त भूखण्ड नियोजन विभाग से प्राप्त ले-आउट प्लान उपलब्ध कराते हुए आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु सूचित किया गया।

- (3) आवंटी द्वारा भूखण्ड का भौतिक कब्जा दिये जाने हेतु पत्र दिनांक 16.03.2012 के द्वारा अनुरोध किया गया, जिसके क्रम में वाणिज्यिक विभाग के पत्र दिनांक 23.03.2012 को परियोजना अभियन्ता-चतुर्थ को आवंटी को कब्जा दिये जाने हेतु सूचित किया गया, जिसके क्रम में परियोजना अभियन्ता के पत्र दिनांक 28.03.2012 द्वारा आवंटी को उपरोक्त भूखण्ड का कब्जा प्रमाण पत्र प्रदान किया गया।
- (4) आवंटी को पत्र दिनांक 05.06.2017 के दिनांक 14.08.2013 से 28.10.2013 तक शून्य अवधि तथा दिनांक 29.10.2013 से 19.08.2015 तक की अवधि का दण्डात्मक (Panel) से अवमुक्त किया जा चुका है।
- (5) लिगेसी स्टाल्ड प्रोजेक्ट के अन्तर्गत शासन द्वारा जारी शासनादेश 21.12.2023 प्राधिकरण क्षेत्र में लम्बे समय से रुकी परियोजनाओं को पूर्ण कराने तथा फ्लेट बायर्स को यथाशीघ्र मकान उपलब्ध कराने तथा फ्लेट की रजिस्ट्री कराने के लिए लाया गया। उक्त शासनादेश मात्र ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं तथा अन्य परियोजनाओं के group housing component पर लागू होता है।
- (6) शासनादेश के बिन्दु संख्या-7.1 एवं 7.2 में निम्न उल्लेख किया गया है -

7.1 प्रकरण जो इस नीति / पैकेज से आच्छादित होंगे :-

- (i) प्राधिकरणों के ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट्स।
- (ii) ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट यदि किसी वाणिज्यिक प्रोजेक्ट का हिस्सा है तो ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट की सीमा तक।
- (iii) ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट ऑफ टाउनशिप डेवलपमेंट प्रोजेक्ट ।
- (iv) ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट, जो एन.सी.एल.टी. अथवा कोर्ट में हैं, वह भी इस पैकेज का लाभ ले सकते हैं यदि वह एन.सी.एल.टी. एवं कोर्ट से अपना वाद विझा करते हैं अथवा समाप्त कराते हैं।

7.2. प्रकरण जो इस नीति/पैकेज से आच्छादित नहीं होंगे :-

- (i) स्पोर्ट्स सिटी योजना के अन्तर्गत स्थित ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट।

- (ii) रिक्रीशनल इन्टरटेनमेंट पार्क योजना के अन्तर्गत शामिल ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट।
- (iii) ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट के अतिरिक्त प्रोजेक्ट यानि कॉमर्शियल, इन्स्टीट्यूशनल, इण्डस्ट्रियल आदि।
- (iv) बिन्दु संख्या-7.1 के उपबिन्दु (ii) एवं 72 के उपबिन्दु (iii) से स्पष्ट है कि उक्त शासनादेश का लाभ वाणिज्यिक परियोजनाओं पर लागू नहीं है। ऐसी वाणिज्यिक परियोजनाएँ जिनमें ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट है, ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट की सीमा तक दो वर्षों का एन०जी०टी० का शून्यकाल का लाभ दिये जाने का प्राविधान है।
- (7) उक्त से स्पष्ट है कि आवंटी को सिर्फ ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट तक ही आदेशादेश दिनांक 21.12.2023 के कम में दो वर्षों (14.08.2013 to 19.08.2015) का एन०जी०टी० का शून्यकाल का लाभ दिये जाने का प्राविधान है।
- (8) शासनादेश दिनांक 21.12.2023 के क्रम में आवंटी को सिर्फ ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट तक ही दो वर्ष (01.04.2020 to 31.03.2022) तक कोविड-19 का शून्यावधि का लाभ दिये जाने का प्रावधान है।
- (9) प्रश्नगत प्रकरण में माननीय एन.सी.एल.टी. में वाद संख्या-Company Appeal (AT)(Insolvency) No. 912/2024 JM Financial Asset Reconstruction Company Ltd. Vs. ASK Trusteeship Services Pvt. Ltd. & Ors. योजित किया गया, जिसमें मा० एन०सी०एल०टी० द्वारा दिनांक 13.03.2026 को आदेश पारित कर वाद को निस्तारित कर दिया गया।
- (10) प्रकरण मा० एन०सी०एल०टी० में विचाराधीन होने की अवधि का किसी भी प्रकार का लाभ दिये जाने का कोई प्राविधान नहीं है।
- (11) शून्यावधि के सम्बन्ध में जारी कार्यालय आदेश दिनांक 28.03.2016 एवं 16.06.2017 के बिन्दु संख्या (क) के उप-बिन्दु 1 में निम्न प्राविधान है -
"यदि किन्हीं उपयुक्त कारणों से प्राधिकरण द्वारा आवंटी/विकासकर्ता को आवंटित भूमि/भूखण्ड का कब्जा हस्तगत नहीं हो रहा हो।"
- (12) वर्तमान में प्राधिकरण में प्रचलित यूनिफाईड पॉलिसी 2025 में शून्यावधि के सम्बन्ध में निम्न प्रावधान है:-

A. Zero period may be declared by the Authority in the following situations:

- Due to stay order of the court, the process of allotment/lease document/possession is stopped or the construction work cannot be carried forward.
- The lesse document could not be executed in view of the government mandate/orders of the Authority Board.

- c. If due to the reasons recorded and communicated to CEO of the Authority by the concerned officer, possession/part possession has not been given to the Allottee after execution of Lease Deed

B. Impact of Zero Period:

- a. If zero period is declared for the entire area of the Plot, then the instalments i.e. (premium and simple interest) falling due during the zero period shall be shifted to the next day immediately after the expiry of zero period and there will be no penal interest for the zero period.
- b. If zero period is declared for the "partial area" of the Plot then the instalments i.e. (premium and simple interest) of that "partial area" falling due during the zero period shall be shifted to the next day immediately after the expiry of zero period and there will be no penal interest for the zero period.

(13) उक्त से स्पष्ट है कि केवल भूखण्ड के प्रीमियम की धनराशि पर शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य है।

(14) उक्त भूखण्ड संख्या-ए-01/ए, सेक्टर 124 नौएडा का निष्पादित पट्टा प्रलेख दिनांक 18.01. 2012 के अनुसार आवंटी को भूखण्ड पर 5 वर्ष के अंदर निर्माण कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना था। निर्धारित अवधि में निर्माण पूर्ण न करने की दशा में प्राधिकरण की नीति एवं नियमों के अनुसार समयवृद्धि शुल्क देय होगा।

6- प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दोनों पक्षों की उपस्थिति में सुनवायी हुई। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त सुनवायी में मुख्य रूप से निम्नलिखित बिन्दु उठाये गये हैं-

(1) पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड के आवंटन के दिनांक 21.12.2010 से भौतिक कब्जा प्रदान किये जाने की तिथि 28.03.2012 तक शून्य अवधि घोषित किया जाये। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड का कब्जा दिनांक 28.03.2012 को प्रदान किया गया है। कब्जा प्रदान किये जाने से पूर्व पुनरीक्षणकर्ता से ब्याज आदि किसी प्रकार की धनराशि की मांग किया जाना न्यायोचित नहीं है। अतः पुनरीक्षणकर्ता को आवंटन के दिनांक 21.12.2010 से कब्जा प्रदान किये जाने की तिथि 28.03.2012 तक शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किया जाता है।

(2) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० एन०जी०टी० के आदेशों से आच्छादित सम्पूर्ण अवधि दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 के लिए शून्य अवधि का लाभ दिये जाने की मांग की गयी है।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया कि पुनरीक्षणकर्ता को मा० एन०जी०टी० के आदेश से आच्छादित अवधि के सापेक्ष 77 दिनों के शून्य अवधि का लाभ तथा शेष अवधि के लिए दण्डात्मक ब्याज से छूट प्रदान की गयी है। प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लिगेसी स्टाल्ड नीति ग्रुप हाउसिंग के लिए है। अतः पुनरीक्षणकर्ता को केवल ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेंट तक ही मा० एन०जी०टी० के आदेशों से आच्छादित अवधि में शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किया जा सकता है।

लिगेसी स्टाल्ड नीति यद्यपि ग्रुप हाउसिंग के लिए है, किन्तु यह सत्य है कि मा० एन०जी०टी० का आदेश ओखला बर्ड सैंकच्युरी की 10 किमी० की परिधि में आने वाली समस्त परियोजनाओं पर प्रभावी थी। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत परियोजना ओखला बर्ड सैंकच्युरी की 10 किमी० की परिधि अन्तर्गत स्थित है तथा मा० एन०जी०टी० के आदेश से प्रभावित रही है। उल्लेखनीय है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा दिनांक 08.05.2013 में मानचित्र तैयार कर अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया था, किन्तु मानचित्र अनुमोदन से पूर्व ही मा० एन०जी०टी० द्वारा ओखला बर्ड सैंकच्युरी की 10 किमी० की परिधि अन्तर्गत आने वाली परियोजना के निर्माण पर रोक लगा दी गयी। मा० एन०जी०टी० द्वारा यह शर्त लगा दी गयी है

"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."

उक्त स्थिति में किसी भी नवीन परियोजना हेतु पर्यावरणीय अनापत्ति आदि प्राप्त किया जाना कठिन था। उक्त आदेश से निवेशकों के मध्य एक असमंजस की स्थिति विद्यमान थी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा ओखला बर्ड सैंकच्युरी द्वारा इको सेंस्टिव जोन की अधिसूचना दिनांक 19.08.2015 को निर्गत होने के तत्काल बाद ही प्राधिकरण से मानचित्र अनुमोदित कराकर एवं अन्य औपचारिकतायें पूर्ण कराकर निर्माण कार्य आरम्भ कराये जाने से स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता का

निर्माण कार्य उक्त अवधि में मा० एन०जी०टी० के आदेशों के कारण आरम्भ नहीं हो पाया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कई मामलों में मा० एन०जी०टी० द्वारा पारित आदेशों से आच्छादित सम्पूर्ण अवधि के लिए शून्यकाल का लाभ अनुमन्य किये जाने का दृष्टांत भी प्रस्तुत किया गया है। चूंकि मा० एन०जी०टी० का आदेश समस्त प्रकार की परियोजनाओं पर प्रभावी था, अतः शून्यकाल का लाभ केवल ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेंट तक सीमित रखने का प्राधिकरण का मंतव्य तर्क सम्मत न होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। प्राधिकरण द्वारा स्वयं पुनरीक्षणकर्ता को 77 दिनों का शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य किया गया है। अतः पुनरीक्षणकर्ता को मा० एन०जी०टी० के आदेश से आच्छादित सम्पूर्ण अवधि दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक शून्यकाल का लाभ अनुमन्य किया जाता है।

(3) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कोविड-19 अवधि हेतु शून्यकाल का लाभ प्रदान किये जाने की मांग की गयी है। इस सम्बन्ध में यह स्पष्ट करना है कि लिगेसी स्टाल्ड नीति के अन्तर्गत कोविड-19 की अवधि के लिए केवल ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेंट पर शून्यकाल का लाभ प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। अतः प्रश्नगत परियोजना के ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेंट पर शून्यकाल का लाभ अनुमन्य किया जाता है।

कोविड-19 की अवधि में चूंकि सम्पूर्ण परियोजना के निर्माण पर रोक थी। अतः उक्त अवधि में प्रश्नगत परियोजना के वाणिज्यिक कम्पोनेंट पर कोई दण्डात्मक ब्याज/कम्पाउंडिंग ब्याज अधिरोपित किया जाना न्यायोचित नहीं है। अतः उक्त अवधि के लिए प्रश्नगत परियोजना के वाणिज्यिक कम्पोनेंट पर केवल साधारण ब्याज अनुमन्य किया जाता है। उक्त अवधि की गणना प्रश्नगत परियोजना के निर्माण हेतु निर्धारित अवधि में नहीं की जायेगी।

(4) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 12.05.2022 के बावजूद भी निर्माण की अनुमति प्रदान न करने की अवधि के लिए शून्यकाल का लाभ प्रदान किए जाने का अनुरोध किया गया है।

उल्लेखनीय है कि अवशेष देयकों का भुगतान न किये जाने कारण प्राधिकरण के आदेश दिनांक 24.02.2022 द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के निर्माण पर रोक लगा दी गयी। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उक्त आदेश को मा० उच्च न्यायालय में चुनौती दी गयी, जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को 05 माह में रु० 100

करोड़ (02 किस्तों में) जमा कराये जाने के पश्चात निर्माण कार्य कराने की अनुमति प्रदान करने तथा पुनरीक्षणकर्ता के विरुद्ध कोई दण्डात्मक कार्यवाही न कराने का आदेश पारित किया गया।

उक्त आदेश के अनुपालन में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा वांछित धनराशि दिनांक 26.08.2022 एवं 11.10.2022 को प्राधिकरण में जमा कराने के बाद भी निर्माण हेतु अनुमति प्रदान करने का आदेश निर्गत नहीं किया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा पुनः निर्माण हेतु अनुमति प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया, किन्तु प्राधिकरण द्वारा निर्माण के सम्बन्ध में कोई आदेश पारित नहीं किया गया। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा मा० उच्च न्यायालय के आदेश का अक्षरशः अनुपालन किये जाने के बाद भी प्राधिकरण द्वारा निर्माण पर रोक हटाने का कोई आदेश पारित नहीं किया गया। अतः मा० उच्च न्यायालय के आदेश के अनुपालन के दिनांक 11.10.2022 से दिनांक 21.04.2024 तक (मा० एनसीएलटी में सीआईआरपी की कार्यवाही आरम्भ होने के दिनांक तक) शून्यकाल का लाभ अनुमन्य किया जाता है।

(5) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा परियोजना के एन.सी.एल.टी. कोर्ट में होने के कारण दिनांक 22.04.2024 से दिनांक 13.03.2026 तक का शून्यकाल का लाभ प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है।

इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सुनवायी में इन्सॉल्वेंसी एण्ड बैंकरप्सी कोड, 2016 की धारा-14 तथा इस सम्बन्ध में Employees' Provident Fund vs. Jaykumar Pesumal Arlani RP of Decent Laminates Pvt. Ltd में मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के प्रस्तर-14 का उद्धरण निम्नवत प्रस्तुत किया गया है -

14. (1) Subject to provisions of '[sub-sections (2), (2A) and (3)]', on the insolvency commencement date, the Adjudicating Authority shall by order declare moratorium for prohibiting all of the following, namely:-

(a) the institution of suits or continuation of pending suits or proceedings against the corporate debtor including execution of any judgment, decree or order in any court of law, tribunal, arbitration panel or other authority;

(b) transferring, encumbering, alienating or disposing of by the corporate debtor any of its assets or any legal right or beneficial interest therein;

(c) any action to foreclose, recover or enforce any security interest created by the corporate debtor in respect of its property including any action under the Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002;

(d) the recovery of any property by an owner or lessor where such property is occupied by the possession of the corporate debtor.

Employees' Provident Fund vs. Jaykumar Pesumal Arlani RP of Decent Laminates Pvt. Ltd में मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश :-

4. The Hon'ble NCLAT, New Delhi in Employees' Provident Fund vs. Jaykumar Pesumal Arlani RP of Decent Laminates Pvt. Ltd., [(2025) 10 NCLAT] has held that after initiation of moratorium under Section 14(1) of IBC, no assessment proceedings can be continued by the Employees' Provident Fund Organisation (EPFO). If after an order of liquidation is passed, Section 33(5) of IBC does not prohibit initiation or continuation of assessment proceedings. No claim on the basis of assessment carried during the moratorium period, which is prohibited under Section 14(1) of IBC can be pressed in the CIRP. In view of the aforesaid judgment, we conclude that the penalties, damages and interest claimed by the EPFO during the moratorium or which includes the moratorium period are not allowable under the provisions of the IBC.

पुनरीक्षणकर्ता द्वारा adjudicating प्राधिकारी का कोई आदेश प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता के प्रोजेक्ट की इनसॉल्वेंसी की कार्यवाही आरम्भ होने के दिनांक से मोरेटोरियम अवधि घोषित किया गया हो। अतः पुनरीक्षणकर्ता को उक्त अवधि के लिए शून्य अवधि का लाभ अनुमन्य नहीं किया जा सकता है, किन्तु उक्त में पुनरीक्षणकर्ता अपने भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं कर सकता था तथा कोई क्रय विक्रय नहीं हो सकता था। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा स्वयं के प्रयास से परियोजना को सीआईआरपी से बाहर निकाला गया, क्योंकि प्रश्नगत परियोजना के सीआईआरपी में जाने से पुनरीक्षणकर्ता के साथ साथ प्राधिकरण को कोई लाभ नहीं होता। अतः पुनरीक्षणकर्ता से उक्त अवधि में किसी भी प्रकार का ब्याज और समय विस्तार शुल्क लिया जाना उचित नहीं है।

(6) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा सुनवाई में यह अनुरोध किया गया कि अवशेष देयक की धनराशि बहुत अधिक है, अतः उसे एकमुश्त धनराशि के रूप में 10 प्रतिशत धनराशि ही जमा करने की अनुमति दी जाये। पुनरीक्षणकर्ता को उक्त अनुरोध पूर्णतः स्वीकार नहीं किया जा सकता। प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है

कि उपरोक्तानुसार पुनरीक्षणकर्ता के अवशेष देयकों की गणनाकर गणनाशीट 01 माह के अन्दर पुनरीक्षणकर्ता को उपलब्ध करायी जाय तथा पुनरीक्षणकर्ता द्वारा गणनाशीट प्राप्त होने पर न्यूनतम 15 प्रतिशत धनराशि 60 दिनों के अन्दर तथा शेष धनराशि अधिकतम 08 अर्द्धवार्षिक किस्तों में जमा की जाय।

(7) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा 05 वर्ष की समयावधि बिना किसी समय विस्तार शुल्क के प्रदान करने का अनुरोध किया गया है, जो स्वीकार्य नहीं है। पुनरीक्षणकर्ता को समय विस्तार शुल्क जमा करने से छूट प्रदान नहीं की जा सकती है।

(8) पुनरीक्षणकर्ता द्वारा परियोजना को समय से पूर्ण किये जाने हेतु को-डेवलपर्स को लाने की छूट प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण के विद्यमान नियमों एवं शर्तों के अधीन को-डेवलपर्स लाने की अनुमति प्रदान की जाती है।

उपरोक्तानुसार प्रस्तुत 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, गौतमबुद्धनगर।
2. मेसर्स ए०टी०एस० हाइट्स प्रा०लि०।
3. निदेशक, आई.टी. सेल, इन्वेस्ट यू०पी० को इस आशय से प्रेषित कि कृपया आदेश की प्रति इन्वेस्ट यू०पी० की वेबसाइट पर अपलोड कराने का कष्ट करें।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(निर्मेश कुमार शुक्ल)

संयुक्त सचिव।