

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6473 /77-4-23-82आर/19
लखनऊ : दिनांक 20 अक्टूबर, 2023

मैसर्स अधिम डेवलपर्स प्रा० लि०

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण

विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मैसर्स अधिम डेवलपर्स प्रा० लि० द्वारा ग्रेटर नौएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-सी०-3, सेक्टर-अल्फा-II क्षेत्रफल 11,500 वर्गमीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 27.04.2023 के विरुद्ध उ०प्र० अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उ०प्र० औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। कम्पनी द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में प्राधिकरण के आदेश दिनांक 27.04.2023 को निरस्त करने तथा भूखण्ड के त्रुटिपूर्ण आवंटन (encumberance free न होने) के दृष्टिगत सितम्बर, 2021 तक की अवधि को शून्य काल घोषित कर लाभ देने का अनुरोध किया गया है। प्रकरण निम्नवत है:-

- (i) ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण द्वारा वाणिज्यिक भूखण्डों की योजना के अन्तर्गत मैसर्स अधिम डेवलपर प्रा० लि० के कन्सोर्टियम को भूखण्ड संख्या-सी०-3, सेक्टर-अल्फा-II क्षेत्रफल 11,500 वर्गमीटर निविदा के आधार पर दिनांक 23.03.2011 को आवंटित किया गया था। कन्सोर्टियम के सदस्यों द्वारा मैसर्स अधिम डेवलपर प्रा० लि० के नाम से एक एस०पी०सी० कम्पनी का गठन किया गया। भूखण्ड की लीजडीड उक्त कम्पनी के नाम दिनांक 10.08.2011 को निष्पादित कराते हुए भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण से प्राप्त किया गया।
- (ii) भूखण्ड के कुल प्रीमियम की राशि रूपये 26.88 करोड़ थी एवं इसकी 10 प्रतिशत यानी कि लगभग रूपये 2.86 करोड़ का भुगतान करने के उपरान्त लीज डीड निष्पादित करायी गयी। अवशेष 90 प्रतिशत धनराशि रूपये 24.02 करोड़ का भुगतान 2 वर्षों के मोराटोरियम के उपरान्त 16 छमाही किश्तों में प्रीमियम व ब्याज के साथ करना था। प्रारम्भ के मोराटोरियम वाले 2 वर्षों (4 छमाही किश्तों) में केवल ब्याज का भुगतान करना था। ब्याज 15 प्रतिशत निर्धारित था और डिफाल्ट की स्थिति में 3 प्रतिशत अतिरिक्त दण्डात्मक ब्याज का प्राविधान है। कम्पनी द्वारा तय किश्तों का भुगतान समय से नहीं किया गया और पहली किश्त से ही डिफाल्ट प्रारम्भ हुआ।
- (iii) कम्पनी द्वारा दिनांक 23.06.2015 को रिशेड्यूलमेंट के लिए एक प्रार्थना पत्र दिया गया, जिस पर प्राधिकरण में दिनांक 26.06.2015 को प्रीमियम की अतिदेयता की धनराशि रूपये 27.42 करोड़ की 25 प्रतिशत धनराशि रूपये 6.85 करोड़ दिनांक 11.07.2015 तक जमा करने का निर्देश रिशेड्यूलमेंट के लिए दिया। कम्पनी द्वारा धनराशि जमा करने के लिए समय-विस्तार चाहा गया और अन्ततः कम्पनी द्वारा

दिनांक 30.10.2015 को रूपये 7.94 करोड़ प्रीमियम की अतिदेयता का 25 प्रतिशत जमा करते हुए प्राधिकरण को सूचित किया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.01.2016 को रिशेड्यूलमेंट करते हुए किशतों का पुनः निर्धारण किया गया।

- (iv) उपरोक्त रिशेड्यूलमेंट के सापेक्ष भी कम्पनी द्वारा पहले पेमेंट ड्यू डेट पर ही डिफाल्ट किया गया और रिशेड्यूलमेंट हेतु पुनः आवेदन पत्र दिया गया। कम्पनी द्वारा दिनांक 16.09.2016 एवं दिनांक 08.03.2017 को रिशेड्यूलमेंट का आवेदन दिया गया। जिस क्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 20.04.2017 के माध्यम से कम्पनी को दिनांक 30.04.2017 तक रिशेड्यूलमेंट हेतु अतिदेयता की 25 प्रतिशत धनराशि रू0 6.59 करोड़ जमा कराने हेतु सूचित किया गया है। तत्कम में आवंटी कम्पनी द्वारा दिनांक 29.04.2017 को रू0 6.59 करोड़ की धनराशि जमा की गई।
- (v) प्राधिकरण द्वारा यहां चूक हुई और रिशेड्यूलमेंट की धनराशि जमा करने के लगभग एक वर्ष बाद दिनांक 01.05.2018 को पत्रावली पर रिशेड्यूलमेंट का सक्षम स्तर का अनुमोदन लिया गया, लेकिन प्रार्थी को रिशेड्यूलमेंट पत्र निर्गत नहीं किया गया। दिनांक 18.11.2019 को प्राधिकरण द्वारा आवंटी को यह सूचित किया गया कि दिनांक 30.11.2019 तक उन पर रू0 68.12 करोड़ की धनराशि बकाया है।
- (vi) यहां पर दिनांक 29.04.2017 से दिनांक 18.11.2019 तक प्रार्थी को रिशेड्यूलमेंट के बारे में अवगत नहीं कराया गया और आवंटी पर ब्याज, पीनल ब्याज, व समय विस्तारण शुल्क आदि इस अवधि की लगती रही। यह प्राधिकरण के स्तर पर एक बड़ी चूक थी।

2. प्रकरण में मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिकाएं संख्या-4323/2021 एवं C No. 29980 of 2021 भी दायर की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा प्राधिकरण को कतिपय निर्देश दिए गए।

3. कम्पनी पर वर्तमान में यानि कि दिनांक 31.08.2023 तक रू0 113.08 करोड़ की बकाया देयता है और लीज डीड की शर्तों के अनुसार दिनांक 10.08.2011 से 05 वर्ष यानि कि दिनांक 09.08.2016 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना चाहिए था, जो कि नहीं किया गया है। उक्त तिथि के उपरान्त समय विस्तारण शुल्क देय है। आवंटी द्वारा अभी तक भूखण्ड के प्रीमियम की मद में रू0 22.48 करोड़ तथा एक मुश्त लीज रेन्ट के मद में रू0 2.59 करोड़ की धनराशि जमा की गई है। उपरोक्त तथ्यों के अतिरिक्त एक नया मुद्दा इस प्रकरण में वर्ष 2021 में यह निकल कर आया कि प्रश्नगत भूखण्ड में निम्नलिखित यूटीलिटीज संबंधी पाईप लाईन और केबल्स गुजर रहे थे:-

- (i) गंगाजल आपूर्ति हेतु पेयजल पाईप लाइन।
- (ii) भारत संचार निगम लि0 की टेलीफोन लाइन।
- (iii) नोएडा पॉवर कॉरपोरेशन लि0 की बिजली के केबल।
- (iv) भारती एयरटेल की टेलीफोन लाइन।

4. प्रार्थी ने उपरोक्त यूटीलिटीज को शिफ्ट करने के लिए संबंधित प्राधिकारियों द्वारा पत्र व्यवहार किया और प्राधिकरण को भी इन्हें स्थानान्तरित करने के लिए अनुरोध किया। उपरोक्त यूटीलिटीज को समय से शिफ्ट न किए जाने के एवज में शून्य काल का लाभ दिए

जाने के लिए आवंटी ने प्राधिकरण से अनुरोध किया। आवंटी के उक्त अनुरोध पर प्राधिकरण द्वारा समिति बनाई गई। समिति ने निम्न तीन बिन्दुओं पर विचार किया:-

- (i) उक्त लाइनों में वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या- सी0-3, कॉमर्शियल बेल्ट सेक्टर-अल्फा-II का कितना क्षेत्रफल प्रभावित था।
- (ii) कितनी अवधि (कब से कब तक) प्रभावित रहा।
- (iii) स्थल निरीक्षण कराकर लीज प्लान की प्रति में प्रभावित क्षेत्रफल चिन्हित किया जाए।

5. समिति के समक्ष परियोजना विभाग ने पहले प्रश्न के संबंध में यह उत्तर दिया कि संबंधित प्लान से उत्तर प्रदेश राजकीय निर्माण निगम लि0, भारतीय संचार निगम लि0, भारती एयरटेल लि0 एवं नोएडा पावर कॉरपोरेशन लि0 के पत्रों से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड पर उपरोक्त लाइन/सर्विसेज मौजूद थी। परन्तु अब यह बताना सम्भव नहीं है कि इससे कितना क्षेत्रफल प्रभावित था। बिन्दु संख्या-02 के संबंध में यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत यूटीलिटीज 05 से 15 वर्ष पूर्व ही इस भूखण्ड में डाली गई हैं।

6. उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत शून्य काल हेतु प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति ने यह निष्कर्ष दिया कि भूखण्ड का आवंटन "as is where is basis" पर किया गया है और लीज डीड की शर्तों के अनुसार लीज डीड की तिथि से 05 वर्ष के अन्दर अर्थात् दिनांक 10.08.2016 तक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना था। यदि इस अवधि में प्रार्थी द्वारा मौके पर कार्य प्रारम्भ किया जाता तो उपरोक्त यूटीलिटीज के वहां होने की जानकारी मिलती और इन्हें शिफ्ट करने/कराने की कार्यवाही की जाती, जो कि कम्पनी द्वारा नहीं किया गया। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि आवंटी द्वारा दिनांक 02.09.2016 को मानचित्र स्वीकृत कराया गया। समिति ने यह भी अवधारित किया है कि प्राधिकरण की शून्य काल नीति दिनांक 04.01.2017 में जिन दो परिस्थितियों में शून्य काल घोषित करने का प्राविधान किया है उनमें यह प्रकरण कवर्ड नहीं है।

7. उपरोक्त परिस्थितियों के बावजूद समिति ने यह अवधारित किया कि चूंकि टेलिफोन लाइन, गंगा पेयजल सप्लाई लाइन, बिजली की लाइन और एयरटेल के केबल्स प्लान से गुजर रहे थे, इस लिए आवंटी द्वारा शून्य काल हेतु प्रस्तुत प्रथम आवेदन की तिथि दिनांक 29.07.2021 से 31.01.2023 तक का साधारण ब्याज आगणित करते हुए देयता को सूचित किया जाएगा।

8. यहां यह उल्लेखनीय है कि शून्य काल का कॉनसेप्ट ऐसे समय में इन्टरेस्ट/पीनल इन्टरेस्ट आदि न लगाने की राहत से सम्बन्धित है जिस अवधि में किसी फोर्स मेजर के कारण अथवा किसी ऐसे कारण से जो आवंटी के सामान्य कन्ट्रोल के बाहर होने के कारण मौके पर निर्माण सम्भव न हो उससे सम्बन्धित है। अतः इस प्राविधान का इन्टरप्रेटेशन उपरोक्त परिस्थितियों व तर्क के अनुसार किया जाना चाहिए।

9. सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के अधिकारियों ने यह भी अवगत कराया कि डिफाल्ट होने की दशा में 18 प्रतिशत ब्याज लगाने का प्राविधान लीज डीड की शर्तों के अनुसार था परन्तु कतिपय अवधि में 18 प्रतिशत के स्थान पर 21 प्रतिशत का ब्याज लगाते हुए आगणन किया गया है।

10. पत्रावली पर उपलब्ध यूटिलिटीज का प्लान में अवस्थित होना तथा इनके शिफ्टिंग के संबंध में जो पत्राचार व फोटोग्राफ हैं उनको देखने से यह जाहिर है कि यूटिलिटीज अन्डरग्राउन्ड होने के कारण प्रार्थी द्वारा जब मौके पर कार्य प्रारम्भ किया गया तब ही यह संज्ञान में आए।
11. उपरोक्त तथ्यों, आवंटि के अधिवक्तागण एवं प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा प्रस्तुत किए गए पक्ष/तर्क तथा पत्रावली पर उपलब्ध कागजातों, फोटोग्राफ्स आदि के अध्ययन/अवलोकन से निम्न स्थिति स्पष्ट होती है:-
- (i) आवंटि को जब यह प्लान वर्ष 2011 में आवंटित किया गया तो प्लान के अन्दर यूटिलिटीज की लाइनें व केबल्स पड़े हुए थे। जाहिर है कि इन्हें डालने के पूर्व संबंधित प्राधिकारियों ने प्राधिकरण की अनुमति ली होगी। यानी कि यह बात (यूटिलिटीज के वहां होने की) आवंटन के पूर्व प्राधिकरण को पता होनी चाहिए थी। प्राधिकरण द्वारा सिर्फ यह कहना की प्लान का आवंटन "as is where is basis" पर है वह इस बात को जस्टिफाई नहीं कर सकता कि इस तरह की यूटिलिटीज प्लान के अन्दर से गुजर रही हैं, इसकी सूचना prospective bidders को नहीं दी जाए। "as is where is basis" का justification तब बनता है जब प्राधिकरण यूटिलिटीज के प्लान के अन्दर होने की बात पब्लिक कर टेन्डर इन्चाइट करता, इस प्रकरण में वैसा नहीं किया गया है। अतः आवंटन उक्त सीमा तक encumbrance free नहीं था।
- (ii) आवंटि द्वारा वर्ष 2011 में आवंटन होने के बाद किशतों के भुगतान में लगातार डिफाल्ट किया गया है और पांच वर्ष व्यतीत होने के बाद (जो अवधि निर्माण पूर्ण करने के लिए नियत थी) दिनांक 29.09.2016 को नक्शा ही पास कराया गया है। अतः निर्धारित समय सीमा से OC/CC प्राप्त करने तक तो टाइम एक्सटेन्शन चार्ज की देयता बनती है।
- (iii) वर्ष 2017 में रिशेड्यूलमेंट की धनराशि आवंटि द्वारा जमा कराने के बावजूद वर्ष 2019 तक रिशेड्यूलमेंट नहीं किए जाने एवं प्लान का आवंटन पूर्ण रूप से unencumbered न होना (जैसा कि प्राधिकरण में शून्य काल का अनुतोष देने वाली समिति में माना है) आवंटि को कतिपय रियायतें/छूट का हकदार बनाती है।
11. उपरोक्त समस्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में निम्नलिखित अनुतोष प्रदान किए जाते हैं:-
- (i) प्राधिकरण का आदेश दिनांक 27.04.2023 निरस्त किया जाता है।
- (ii) दिनांक 29.04.2017 से दिनांक 18.11.2019 तक, जिस अवधि में रिशेड्यूलमेंट की समुचित धनराशि आवंटि द्वारा जमा कराने के बावजूद आवंटि को रिशेड्यूलमेंट प्लान नहीं दिया गया इस अवधि में शून्य काल का लाभ दिया जाएगा, जिसमें इन्टरेस्ट और पीनल इन्टरेस्ट चार्ज नहीं किया जाएगा तथा किशतें शिफ्ट की जाएंगी। उक्त अवधि का टाइम एक्सटेन्शन भी निःशुल्क दिया जाएगा।
- (iii) शून्य काल हेतु प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा दिनांक 29.07.2021 से 31.01.2023 तक की अवधि में आवंटित प्लान encumbered होने की वजह से पीनल

इन्टरेस्ट माफ किया गया है। उक्त अवधि में इन्टरेस्ट को भी माफ किया जाएगा। इस अवधि का समय विस्तार भी निःशुल्क दिया जाएगा।

(iv) जिस अवधि में पीनल इन्टरेस्ट 21 प्रतिशत चार्ज किया गया है उसे रिव्यू करते हुए 18 प्रतिशत जैसा कि लीज डीड में वर्णित है कि दर से आंकलित किया जाएगा।

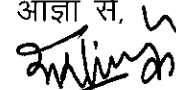
12. उपरोक्त अनुतोषों का लाभ देते हुए प्रार्थी के उपर जो ड्यूज हैं उसकी गणना की जाएगी और इस आदेश की तिथि से 15 दिन के अन्दर प्रार्थी को ड्यूज की सूचना दी जाएगी। प्रार्थी उक्त सूचना प्राप्त होने की तिथि से 60 दिन के अन्दर देयको की 25 प्रतिशत धनराशि जमा करेगा। आवंटी शेष 75 प्रतिशत देयको को साधारण ब्याज के साथ अगले 02 वर्षों में 08 समान क्वार्टर्ली किश्तों में प्राधिकरण में जमा करेगा।

मनोज कुमार सिंह
अवस्थापना एवं औद्योगिक
विकास आयुक्त

संख्या:- 6473(1)/77-4-23 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मैसर्स अधिम डेवलपर्स प्रा० लि०, संख्या-सी०-3, सेक्टर-अल्फा-II ग्रेटर नौएडा
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(शैलेन्द्र कुमार)
अनुसचिव