

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-583/77-4-24/अपील 48/23
लखनऊ: दिनांक-30 जनवरी, 2024

मै0 इन्दुरा फिनलीज प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 इन्दुरा फिनलीज प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या-B-4, सेक्टर-एल्फा के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये मांग पत्र दिनांक 16.10.2017 एवं आदेश दिनांक 09.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 16.04.2023 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 04.08.2023, दिनांक 01.09.2023, दिनांक 22.11.2023 एवं दिनांक 14.12.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 15.01.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप में प्राधिकरण की ओर से श्री आशुतोष कुमार द्विवेदी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं श्री सतीष कुमार कुशवाहा, विशेष कार्याधिकारी तथा याची संस्था की ओर से श्री कमल मनचन्दा, निदेशक द्वारा आभासी रूप में एवं श्री ललित कुमार तंवर एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड क्षेत्रफल 639.92 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 27.02.2002 को कुल प्रीमियम रू0 2,13,30,664/- पर हुआ था। इस धनराशि का 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय करना था एवं अवशेष 70 प्रतिशत का भुगतान 14 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना अपेक्षित था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 03.04.2002 के द्वारा यह अवगत कराया गया है कि सम्बन्धित औपचारिकताएं पूर्ण कर ली जाएं तथा प्रीमियम के मद में रू0 2,13,30,665/- एवं एकमुश्त लीज रेंट के मद में रू0 58,65,933/- जमा कर लीज डीड करवाई

2.

जा सकती है। तत्कम में सभी औपचारिकताएं पूर्ण कर दिनांक 03.05.2002 को लीज डीड सम्पादित कर दी गई।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.09.2006 के द्वारा functional certificate प्राप्त हो चुका है, जिसके अनुसार इस इकाई को functional दिनांक 24.10.2002 से घोषित किया गया है। लीजडीड में यह प्राविधान है कि यदि इकाई को लीज डीड के 6 माह के अंदर functional घोषित कर लिया जाएगा तो प्राधिकरण की easy payment plan की नीति के अंतर्गत प्रथम 4 किश्तों में छूट प्रदान की जाएगी। easy payment plan के अनुसार किश्तों की देयता निम्नवत् है।

1. Rs. 10,66,534/- before 26.02.2003
2. Rs. 10,66,534/- before 26.08.2003
3. Rs. 10,66,534/- before 26.02.2004
4. Rs. 10,66,534/- before 26.08.2004
5. Rs. 15,18,509/- before 26.02.2005
6. Rs. 15,18,509/- before 26.08.2005
7. Rs. 15,18,509/- before 26.02.2006
8. Rs. 15,18,509/- before 26.08.2006
9. Rs. 15,18,509/- before 26.02.2007
10. Rs. 15,18,509/- before 26.08.2007
11. Rs. 15,18,509/- before 26.02.2008
12. Rs. 15,18,509/- before 26.08.2008
13. Rs. 15,18,509/- before 26.02.2009
14. Rs. 15,18,509/- before 26.08.2009

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूंकि उसके द्वारा 6 माह के अंदर अपनी यूनिट को functional घोषित कर दिया था, अतः easy payment plan के अनुसार उसके द्वारा अपनी किश्तों का भुगतान किया गया। संस्था द्वारा दिनांक 24.08.2004 को एक पत्र इस आशय का प्रेषित किया गया कि वह वन टाइम लीज रेंट का भुगतान करना चाहता है, किन्तु इस पत्र का कोई जवाब प्राधिकरण द्वारा नहीं दिया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.12.2004 को एक डिफाल्टर नोटिस संस्था के पक्ष में जारी की गई, जिसमें easy payment plan को नजरंदाज करते हुए प्रथम 4 किश्तों की गणना त्रुटिपूर्ण ढंग से की गई। चूंकि संस्था अपने सभी देयकों का भुगतान तत्समय करना चाहती थी, अतः प्राधिकरण के अधिकारियों की सलाह पर उसके द्वारा प्रीमियम के मद में कुल रू0 98,24,783/- का भुगतान दिनांक 27.05.2005 को कर दिया गया। इसी प्रकार एकमुश्त लीज रेंट का भुगतान भी उसके द्वारा रू0 58,65,933/- का दिनांक 30.04.2005 को कर दिया गया।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 26.05.2008 को प्राधिकरण द्वारा लीज रेंट के मद में रू0 40,20,581/- की मांग की गई जिसके क्रम में दिनांक 04.06.2008 को पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह प्रतिउत्तर दिया गया कि एकमुश्त लीज रेंट का भुगतान पूर्व में ही किया जा चुका है। चूंकि इस पत्र का कोई जवाब प्राधिकरण द्वारा नहीं दिया गया, अतः एक पत्र पुनः दिनांक 18.03.2009 को प्रेषित किया गया। इस बीच समय-समय पर पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा no dues certificate देने की मांग भी की जाती रही है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 14.04.2011 को मांग पत्र रू0 1,53,61,409/- का प्रेषित किया गया जिसमें पुनः प्राधिकरण द्वारा प्रथम 4 देय किश्तों की धनराशि गलत अंकित कर दी गई। तत्पश्चात प्राधिकरण द्वारा अपनी भूल स्वीकार की गई एवं इस धनराशि को पुनरीक्षित किया गया। तत्पश्चात, दिनांक 31.05.2011 को प्राधिकरण द्वारा एक और मांग पत्र प्रेषित किया गया जिसमें प्रीमियम की धनराशि रू0 13,22,150/- एवं लीज रेंट की धनराशि रू0 19,27,023/- अंकित की गई। इस मांग पत्र के क्रम में पुनः संस्था द्वारा दिनांक 24.06.2011 को प्रतिउत्तर दिया गया है जिसमें उसके द्वारा यह अंकित किया गया है कि उसके द्वारा समस्त देयकों का पहले ही भुगतान किया जा चुका है। इस पत्र के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 22.02.2012 द्वारा यह सूचित किया गया कि मुख्य कार्यपालक अधिकारी के आदेश से दण्ड ब्याज हटा लिया गया है एवं अब देयता लीज रेंट के मद में रू0 5,33,267/- है एवं प्रीमियम के मद में रू0 1,94,282/- है। इस धनराशि का भुगतान संस्था द्वारा दिनांक 29.02.2012 को कर दिया गया। इसी के क्रम में प्राधिकरण द्वारा no dues certificate भी दिनांक 14.03.2012 को जारी कर दिया गया है।

8. अंत में संस्था द्वारा निवेदन किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश दिनांक 09.03.2023 निरस्त किया जाए एवं जो मांग पत्र प्राधिकरण द्वारा दिनांक 16.10.2017 को जारी किया गया है, उसको वापस लेकर प्रार्थी को transfer memorandum जारी करने की अनुमति प्रदान की जाए।

9. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि आवंटी कम्पनी द्वारा स्वयं गणना कर एक मुश्त प्रीमियम की धनराशि जमा करायी गई थी। प्राधिकरण से एक मुश्त धनराशि की कोई गणना एवं अनुमति प्राप्त नहीं की गई। आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 29.02.2012, जो प्राधिकरण में दिनांक 06.03.2012 को प्राप्त हुआ, में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.02.2012 का उल्लेख किया गया है तथा कहा है कि प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22.02.2012 में उल्लिखित

देयता की सूचना के क्रम में लीज-रेंट की धनराशि रू0 5,33,267/- तथा प्रीमियम की धनराशि रू0 1,94,282.24 की देयता जमा कर दी गई है एवं अदेयता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु अनुरोध किया गया। आवंटी के उक्त पत्र में उल्लिखित प्राधिकरण के सूचना पत्र दिनांक 22.02.2012 की छायाप्रति पत्रावली पर उपलब्ध है। मूल प्रति उपलब्ध नहीं है तथा नोट साईड के अवलोकन में उक्त पत्र जारी करने के सम्बन्ध में कोई सक्षम स्तर द्वारा अनुमोदन भी नहीं पाया गया है। उक्त अनियमितता के सम्बन्ध में संबंधित के विरुद्ध विभागीय कार्यवाही प्रचलित है।

10. प्राधिकरण द्वारा आख्या में यह अवगत कराया गया है कि कालांतर में M/s Indura Finlease Private Limited को आवंटित वाणिज्यिक भूखण्ड सं0 B-4, Sector-Alpha Commercial Belt, Alpha की पत्रावली में बरती गई अनियमितताएं प्रकाश में आने पर प्रकरण की जाँच हुयी एवं यह पाया गया कि मैसर्स इन्दुरा फिनलीज प्राइवेट लि० भूखण्ड सं० बी-4, अल्फा कामर्शियल बेल्ट, सेक्टर-अल्फा के पेमेन्ट इन्टीमेशन में दर्ज जमा बैंक चालानों की प्रति पत्रावली में उपलब्ध न होने पर भी लीज-रेंट के सापेक्ष रू0 16,75,459/- दिनांक 29.02.2012 तथा प्रीमियम के सापेक्ष रू0 6,21,015.38 दिनांक 29.02.2012 की धनराशि जमा दर्शित है। जमा धनराशि के सत्यापन उपरान्त यह धनराशि जमा नहीं पायी गयी थी, साथ ही प्रश्नगत प्रकरण में एकमुश्त राशि जमा करने पर 2 प्रतिशत की छूट का लाभ भी बिना सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त किये प्रदान कर दिया गया था। उक्त अनियमितता एवं कूटरचना के सम्बन्ध में तत्कालीन कर्मचारी श्रीमती शोभा गोस्वामी के विरुद्ध विभागीय कार्यवाही चली एवं विभागीय कार्यवाही के अंतर्गत कर्मचारी के विरुद्ध आरोप सिद्ध होने पर कर्मचारी को तत्कालीन अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा दिनांक 29.11.2017 को दण्डित किया जा चुका है। तदोपरान्त भूखण्ड के सापेक्ष जमा धनराशि के बैंक चालान के सत्यापन उपरान्त आवंटी कम्पनी को वास्तविक जमा धनराशि के आधार पर बकाया देयता की पुनः गणना कराकर प्राधिकरण के पत्र दिनांक 01.09.2017 द्वारा भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष रू0 17,02,288/- तथा लीज रेंट के सापेक्ष रू0 45,92,655/- की देयता को जमा कराये जाने हेतु सूचित किया एवं डिफाल्टर नोटिस दिनांक 26.08.2019 के द्वारा प्रीमियम के सापेक्ष रू0 24,18,400/- तथा लीज-रेंट के सापेक्ष रू0 65,24,600/- की देयता जमा कराये जाने हेतु सूचित किया गया।

11. प्राधिकरण द्वारा आख्या में यह भी अवगत कराया गया है कि भूखण्ड की लीज-डीड दिनांक 03.05.2002 में यह प्राविधान है कि यदि आवंटी द्वारा लीज डीड की निर्धारित समयावधि से 06 माह के अन्दर क्रियाशीलता का प्रमाण पत्र

प्राप्त कर लिया जाता है तो वह प्रोत्साहन (incentive) के रूप में Easy payment Plan (That is the out of remaining 70% / 80%, 20% shall be payable in four equal half - yearly interest free instalments and the rest 50% / 60% in ten/twelve equal half-yearly instalments with interest @ 14%p.a.) का पात्र होता है। आवंटी कम्पनी द्वारा भूखण्ड को दिनांक 24.10.2002 से क्रियाशील किये जाने के आधार पर लीज डीड में उल्लिखित Revised Payment Schedule के अनुसार आवंटी को प्रीमियम की किश्त सं01 से 5 तक देय धनराशि में Incentive का लाभ प्रदान किया गया है। किश्त सं0 05 के पश्चात आवंटी द्वारा स्वयं गणना कर दिनांक 24.05.2005 को प्रीमियम के सापेक्ष एकमुश्त धनराशि रू. 98,24,783/- का भुगतान कर दिया गया था, परन्तु गणना का परीक्षण कराने से ज्ञात हुआ है कि जिस तिथि को आवंटी कम्पनी द्वारा स्वयं गणना करके एकमुश्त प्रीमियम का भुगतान किया गया, उस तिथि को रू. 2,38,121/- की देयता अवशेष रह गयी थी। जिसके सापेक्ष उनके द्वारा लगभग 7 वर्ष से अधिक अवधि व्यतीत होने पर दिनांक 29.02.2012 को रू. 1,94,285/- का भुगतान किया गया। तद्दिनांक को पूर्व से अवशेष धनराशि पर दण्डब्याज आगणित होने के फलस्वरूप रू. 6,20,585/- की बकाया देयता फिर भी बनती थी, जिसका भुगतान तत्समय आवंटी कम्पनी द्वारा नहीं किया गया। इस धनराशि पर ब्याज निरन्तर अधिरोपित होने के कारण प्रीमियम के मद में रू0 38,16,968/- दिनांक 28.02.2023 तक आगणित होती है।

12. प्राधिकरण द्वारा आख्या में यह भी अवगत कराया गया है कि इसी प्रकार एकमुश्त लीजरेंट की गणना का परीक्षण कराने से ज्ञात हुआ है कि जिस दिनांक 30.04.2005 को आवंटी द्वारा स्वयं गणना करके एकमुश्त लीजरेंट रू0 58,65,933/- का भुगतान किया गया, उस तिथि से पूर्व वर्ष का वार्षिक लीजरेंट (दिनांक 03.05.2004 को देय) की एक किश्त ब्याज सहित रू. 6,38,492/- की देयता अवशेष रह गयी थी। जिसके सापेक्ष उनके द्वारा लगभग 7 वर्ष से अधिक अवधि व्यतीत होने पर दिनांक 29.02.2012 को रू. 5,33,267/- का भुगतान किया गया। तद्दिनांक को पूर्व से अवशेष धनराशि पर दण्डब्याज आगणित होने के फलस्वरूप रू. 16,74,445/- की बकाया देयता फिर भी बनती थी, जिसका भुगतान तत्समय आवंटी कम्पनी द्वारा नहीं किया गया। इस धनराशि पर ब्याज निरन्तर अधिरोपित होने के कारण लीज-रेंट के मद में रू0 1,02,98,852/- दिनांक 28.02.2023 तक आगणित होती है।

13. प्राधिकरण द्वारा आख्या में यह भी अवगत कराया गया है कि उपरोक्त वर्णित तथ्यों से यह स्पष्ट होता है कि आवंटी कम्पनी द्वारा भूखण्ड के एकमुश्त प्रीमियम एवं एकमुश्त लीजरेंट के सापेक्ष वर्ष 2005 में स्वयं गणना कर जो

एकमुश्त धनराशि जमा करायी गयी थी, वह तत्समय कम जमा करायी गयी थी, जबकि तत्समय उन पर बकाया देयता थी। आवंटी कम्पनी द्वारा पुनः 2012 में उक्त दोनों मदों में आंशिक धनराशि जमा करायी गयी एवं तदोपरान्त भी उनके एकमुश्त प्रीमियम एवं एकमुश्त लीजरेंट के मदों में अवशेष देयता रह गयी थी, जिस पर निरन्तर ब्याज/दण्डब्याज आरोपित होने के कारण उपरोक्तानुसार देयता बनती है। यह देयता आवंटी कम्पनी की स्वयं की लापरवाही के कारण बन रही है, जिसका संज्ञान आवंटी कम्पनी को था परन्तु फिर भी उनके द्वारा देयता जमा नहीं करायी गयी, जिसका भुगतान आवंटी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण को किया जाना होगा। तदनुसार, आवंटी कम्पनी के प्रत्यावेदन दिनांक 01.11.2022 को निरस्त करते हुए निस्तारित किया गया तथा आवंटी कम्पनी को निर्देशित किया गया कि वह इस आदेश के जारी होने की तिथि से 30 दिनों के अन्दर प्राधिकरण की देयता का ब्याज सहित भुगतान करना सुनिश्चित करें।

14. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2002 में किया गया था एवं इकाई को functional भी दिनांक 24.10.2002 से मान लिया गया है। 6 माह के अंदर इकाई क्रियाशील होने पर पुनरीक्षणकर्ता संस्था को किश्तों में easy payment plan का लाभ भी प्रदान किया गया है।

15. गणना शीट देखने से यह स्पष्ट होता है कि आवंटी द्वारा वन टाईम लीज रेंट का भुगतान तो किया गया है, किन्तु इस तिथि के पहले लीज रेंट की एक किश्त, भुगतान करने हेतु बाकी रह गई थी। इस किश्त के रूप में देय धनराशि पर दण्ड ब्याज आगणित होने के फलस्वरूप रू0 16,74,445/- की देयता बनती थी, जिसका भुगतान तत्समय आवंटी द्वारा नहीं किया गया है। इससे यह स्पष्ट होता है कि कुल देय लीज रेंट का भुगतान संस्था द्वारा नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट किया गया है कि प्राधिकरण के संबंधित कर्मचारी (श्रीमती शोभा गोस्वामी) द्वारा जो बकाया देयता का पत्र जारी किया है, उस पर सक्षम स्तर से कोई अनुमोदन प्राप्त नहीं किया है। पत्रावली में मूल मांग पत्र भी उपलब्ध नहीं है जिससे स्पष्ट होता है कि श्रीमती शोभा गोस्वामी द्वारा जो पत्र जारी किया गया है वह कूट रचित है। इसी के आधार पर श्रीमती गोस्वामी द्वारा no dues certificate जारी कर दिया गया है जो कि गणना शीट के अनुसार सही नहीं है।

16. पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि मूलतः इस प्रकरण में गलती तब प्रारम्भ हुई जब प्राधिकरण के एक कर्मचारी श्रीमती शोभा गोस्वामी द्वारा गलत तरीके से एक कूट रचित गणना शीट संस्था को दी गई एवं

7.

तदोपरान्त एक no dues certificate भी संस्था को दे दिया गया। कालान्तर में पत्रावली की जाँच से यह अनियमितता प्रकाश में आई एवं प्रकरण का पुनर्परीक्षण किया गया है। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा निरन्तर गणना शीट एवं मांग पत्र पुनरीक्षणकर्ता संस्था को उपलब्ध कराई जा रही है। इसके अनुपालन में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा धनराशियाँ जमा नहीं की जा रही हैं। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अभी भी आवंटी पर प्राधिकरण की देयता बनती है जो कि लीज प्रीमियम एवं लीज रेंट की अवशेष देयताओं के रूप में है। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश दिनांक 09.03.2023 में कोई अनियमितता परिलक्षित नहीं होती है।

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


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 583 77-4-24/अपील 48/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, इन्दुरा फिनलीज प्रा0लि0, एस-8, डीडीए शॉपिंग काम्प्लेक्स, मयूर विहार, फेस-1, नई दिल्ली।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव