

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-1995 / 77-4-24 / 150 (अपील) / 23
लखनऊ: दिनांक- 03 अप्रैल, 2024

मै0 अब्लूम इन्फोटेक प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 अब्लूम इन्फोटेक प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित IT/ITeS संस्थागत भूखण्ड संख्या-A-3A, Sector 132, क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये निरस्तीकरण आदेश दिनांक 17.02.2016 के विरुद्ध दिनांक 21.12.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 27.02.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 28.03.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वंदना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से आभासी रूप में श्री दिनेश जैन एवं श्री पंकज राठौर द्वारा तथा भौतिक रूप से श्री अभिषेक खरे, अधिवक्ता द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 04.04.2006 को किया गया था। इसके क्रम में लीज डीड दिनांक 24.08.2006 को क्षेत्रफल 20242.6 वर्ग मीटर जिसका कुल प्रीमियम रू0 7,74,27,945/- था, पर की गई थी। कुल प्रीमियम की धनराशि के 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय कर दिया गया था एवं अवशेष 70 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 10 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत की ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में paper possession दिनांक 04.09.2006 को प्रदान कर दिया गया था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि जब कम्पनी के ठेकेदार मौके पर काम करने गये तो स्थल पर मौजूद किसानों द्वारा कार्य नहीं करने दिया गया एवं किसानों द्वारा यह कहा गया कि भूमि के कब्जे के सम्बन्ध में उनके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में वाद दायर किये गये हैं एवं जब तक ये वाद

निस्तारित नहीं होंगे तब तक किसी को भी इस भूमि पर कार्य नहीं करने दिया जाएगा। इसके उपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्राधिकरण को कई प्रत्यावेदन दिये गये, किन्तु समस्या का निस्तारण नहीं हो सका। इसी सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 04.09.2009 इस आशय का जारी किया गया कि इस भूखण्ड पर मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 02.09.2009 के क्रम में निर्माण कार्य रोक दिये जाएं।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर वास्तविक कब्जा उसे प्राप्त नहीं हो पाया था, किन्तु इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.06.2012 को कुल धनराशि रू0 8,93,80,500/- का मांग पत्र प्रेषित किया गया है। इस मांग पत्र के विरुद्ध पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 50222/2012 दायर की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश दिनांक 01.10.2012 को पारित करते हुए वास्तविक कब्जा दिये जाने के निर्देश दिये गये हैं। मा0 न्यायालय के इस आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा वास्तविक कब्जा दिनांक 10.05.2013 को प्रदान किया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.07.2013 को कुल धनराशि रू0 11,36,75,315/- का मांग पत्र जारी किया गया। चूंकि संस्था को दिनांक 10.05.2013 तक वास्तविक कब्जा प्राप्त नहीं हो पाया था, अतः इस मांग पत्र के विरुद्ध संस्था द्वारा रिट याचिका संख्या 49623/2013 दायर की गई है, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश दिनांक 10.09.2013 को पारित करते हुए यह निर्देशित किया है कि यदि संस्था द्वारा मांग पत्र की 60 प्रतिशत धनराशि का भुगतान कर दिया जाता है, तो कोई उत्पीड़नात्मक कार्यवाही उसके विरुद्ध नहीं की जाएगी। मा0 न्यायालय के आदेश के क्रम में संस्था द्वारा प्रीमियम के मद में रू0 4,29,95,779/- एवं लीज रेंट के मद में रू0 1,16,14,194/- जमा कर दिए गए हैं।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिट याचिका में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा प्राधिकरण को यह निर्देशित किया है कि संस्था के जीरो पीरियड के आवेदन का निस्तारण 4 सप्ताह में किया जाए। मा0 न्यायालय के इस आदेश के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा संस्था के जीरो पीरियड के आवेदन को अपने आदेश दिनांक 17.02.2016 के द्वारा निरस्त कर दिया गया है, एवं दिनांक 06.04.2016 को कुल धनराशि रू0 6,96,58,080/- का मांग पत्र जारी किया गया है।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा जीरो पीरियड की मांग को निरस्त करने के उपरान्त उसके द्वारा मा0 उच्च

न्यायालय में रिट याचिका संख्या 33588/2016 दायर की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 29.07.2016 के द्वारा आदेश दिनांक 17.02.2016 एवं मांग पत्र दिनांक 06.04.2016 का क्रियान्वयन स्थगित कर दिया गया है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूंकि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड से सम्बन्धित बिल्डिंग प्लान अनुमोदित नहीं किया जा रहा था, इस सम्बन्ध में संस्था के द्वारा रिट याचिका संख्या 18241/2019 योजित की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश दिनांक 31.05.2019 पारित करते हुए प्राधिकरण को बिल्डिंग प्लान अनुमोदित करने के निर्देश दिये गये हैं।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसी मध्य संस्था के विरुद्ध insolvency proceedings मा0 National Company Law Tribunal में प्रारम्भ कर दी गई जो कि मा0 NCLT के आदेश दिनांक 11.03.2021 द्वारा admit की गई है तथा मा0 NCLT द्वारा अपने आदेश दिनांक 01.08.2023 के द्वारा रिजोल्यूशन प्लान अनुमोदित किया गया है। इसी दौरान प्राधिकरण द्वारा मा0 NCLT में pre-CIRP claim रू0 12,32,77,252/- दायर किया गया एवं CIRP claim रू0 1,40,87,983/- भी दायर किया गया है। प्राधिकरण के उपरोक्त क्लेम को दृष्टिगत रखते हुए कम्पनी द्वारा रू0 9,35,14,918/- जमा कराये जा चुके हैं।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि के अंतर्गत आता है। वर्ष 2013 में ओ0ए0 नं0 158/2013 मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण में दायर किया गया, जिसमें मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 14.08.2013 को यह निर्देशित किया कि ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि के अंदर सभी निर्माण कार्य रोक दिए जाएं। इसी क्रम में मा0 अधिकरण द्वारा दिनांक 17.09.2013 को DM/SSP गौतमबुद्ध नगर को यह भी निर्देशित किया गया कि वे उपरोक्त आदेश का अनुपालन सुनिश्चित करें। मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के उपरोक्त आदेशों के कारण आवंटियों में भ्रम की स्थिति उत्पन्न हुई जिससे ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. की परिधि के अंदर जितनी भी परियाजनाएं थीं, उन पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा अपने आदेशों को संशोधित करते हुए दिनांक 28.10.2013 को यह आदेशित किया कि निर्माण कार्य जारी रखे जा सकते हैं, किन्तु परियोजनाओं को अधिभोग प्रमाण पत्र तब तक निर्गत नहीं किये जाएंगे जब तक कि ओखला बर्ड सेंचुरी के इको सेंसिटिव जोन के सम्बन्ध में पर्यावरण मंत्रालय द्वारा कोई अग्रिम आदेश न निर्गत कर दिए जाएं। इसी क्रम में दिनांक 19.08.2015 को अधिसूचना निर्गत की गई है, जिसमें ओखला बर्ड सेंचुरी के पूर्व,

पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 100 मीटर की परिधि के अंदर एवं उत्तरी दिशा में 1.27 कि.मी. की परिधि को इको सेंसिटिव जोन घोषित किया गया है। चूंकि मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेशों के क्रम में निर्माण कार्य पर रोक थी एवं परियोजना प्रतिकूल ढंग से प्रभावित हो रही थी, ऐसी स्थिति में मा0 अधिकरण के आदेशों से प्रभावित अवधि का शून्य काल संस्था को प्रदान किया जाए।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूंकि उसे वास्तविक कब्जा दिनांक 10.05.2013 को प्राप्त हो पाया था, अतः उसे आवंटन के दिनांक से कब्जा प्राप्त होने के दिनांक तक का भी शून्य काल अनुमन्य किया जाना चाहिए।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2023 तक 4 रिट याचिकाएं मा0 उच्च न्यायालय में लम्बित थी, किन्तु इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा धनराशियों की मांग संस्था से की जा रही है। वर्तमान में सभी रिट याचिकाएं वापस ले ली गई हैं एवं सभी अनुतोषों की मांग इस पुनरीक्षण याचिका के माध्यम से की जा रही है।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा CIC charges की मांग संस्था से की जा रही है जो कि उचित नहीं है, क्योंकि वर्तमान संस्था का चयन मा0 National Company Law Tribunal के आदेशों के क्रम में किया गया है एवं यह प्राविधानित है कि यदि किसी न्यायालय के आदेशों के क्रम में किसी शेयरहोल्डिंग में परिवर्तन किया जाएगा, तो ऐसी दशा में CIC charges देय नहीं होंगे। इसके बावजूद प्राधिकरण द्वारा CIC charges की मांग की जा रही है।

15. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पूर्व में संस्था के पक्ष में FAR-2 अनुमोदित किया गया था, किन्तु प्राधिकरण द्वारा अवैधानिक रूप से इसे घटाकर 1.5 कर दिया गया है एवं अवशेष 0.5 purchaseable रखा गया है। प्राधिकरण का एकपक्षीय रूप से ऐसा करना अवैधानिक है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि उपरोक्तानुसार संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण कर दिया जाए एवं प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.02.2016 निरस्त कर दिया जाए।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तहसीलदार, नोएडा ने अपनी जांच आख्या द्वारा यह अवगत कराया है कि मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में योजित रिट याचिका संख्या 38095/08 अजीत सिंह आदि बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में पारित स्थगनादेश दिनांक 21.07.2009 से सुपरइम्पोज्ड मैप के अनुसार सेक्टर-132 के प्लॉट संख्या ए-03, ए-03ए, ए-04, ए-05,

ए-10 प्रभावित हैं। उक्त के क्रम में अधिग्रहित भूमि पर प्रतिकर के संबंध में मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में दायर रिट याचिका सं० 38095/2008 अजीत सिंह आदि बनाम उ०प्र० राज्य व अन्य में पारित आदेश दिनांक 21.07.2009 तथा उक्त के क्रम में अवमानना याचिका संख्या 3142/2009 अजीत सिंह एण्ड अन्य में मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 02.09.2009 के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.09.2009 के द्वारा आवंटी को भूखण्ड पर यथास्थिति बनाये रखे जाने हेतु सूचित किया गया था। उक्त स्थगनादेश दिनांक 04.11.2009 को समाप्त हो गया, परन्तु तत्समय स्थगनादेश समाप्त होने की सूचना आवंटी को प्रेषित नहीं की जा सकी।

तदोपरान्त आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 28.02.2011, दिनांक 24.06.2011 एवं दिनांक 14.09.2011 के द्वारा भूखण्ड पर स्थानीय ग्रामवासियों द्वारा निर्माण कार्य न होने देने का कथन करते हुये भूखण्ड का वास्तविक कब्जा दिलाये जाने, देय भूखण्ड प्रीमियम पर ब्याज माफ किये जाने एवं किशतों के रि-शिड्यूलमेन्ट किये जाने का अनुरोध किया गया। जिसके क्रम में आवंटी को पत्र दिनांक 10.05.2011 के द्वारा अतिक्रमण रहित आवंटित भूखण्ड का डिमारकेशन/सीमांकन कराये जाने संबंधी प्रमाण पत्र जारी किया गया।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रकरण में विधि विभाग ने अपने पत्र दिनांक 12.01.2023 के द्वारा CP-IB No 2115(ND)/2019 DMI Finance Vs Abloom Infotech Pvt Ltd के संबंध में 15वीं सी०ओ०सी० की बैठक के MOM की प्रति सूचनार्थ संस्थागत विभाग को उपलब्ध करायी गई। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूखण्ड की पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार Abloom Infotech Pvt Ltd को प्राधिकरण द्वारा DMI Finance के पक्ष में बंधक अनुमति प्रदान नहीं की गई है। प्रकरण में ऋणदाता संस्था M/s DMI Finance Pvt Ltd द्वारा Financial Creditor के रूप में M/s Abloom Infotech Pvt Ltd (Corporate Debtor) के विरुद्ध Hon'ble NCLT में वाद दायर किया है। M/s Exotica Housing Private Limited द्वारा Hon'ble NCLT के समक्ष Resolution Plan प्रस्तुत किया है जिसे Committee of Creditors (CoC) द्वारा अपनी 16वीं बैठक में अनुमोदित/स्वीकृत किया गया है। मा० NCLT द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.08.2023 का सारवान भाग निम्नवत है:-

"The present application has been filed under Section 30(6) read with Section 31(1) of the Insolvency & Bankruptcy Code 2016 (the Code) read with Regulation 39(4) of the Insolvency and Bankruptcy Board of India (Insolvency Resolution Process for Corporate Persons) Regulations 2016 (Regulations) on behalf of Mr. Praveen Bansal Resolution Professional (RP) of M/s Abloom Infotech

Pvt Ltd (Corporate Debtor) seeking approval of the Resolution Plan submitted by M/s Exotica Housing Pvt Ltd (Successful Resolution Applicant) and approved by the Committee of Creditors (CoC) in its 16th CoC Meeting held on 11-03-2023."

Therefore in our considered view, there is no impediment in giving approval to the Resolution Plan. Accordingly, we hereby approve the Resolution Plan which shall be binding on the corporate debtor and its employees, shareholders of corporate debtor, creditors including the central government, any State Government or any local authority to whom statutory dues are owed, guarantors, successful resolution applicant and other stakeholders involved.

मा० NCLT के उपरोक्त आदेशों के अनुसार इकाई में 100 प्रतिशत निदेशक एवं अंशधारकों का परिवर्तन हुआ है। वर्तमान में भूखण्ड अकार्यशील है

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि क्रय योग्य एफ०ए०आर० के संबंध में नोएडा भवन विनियमावली के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही प्रस्तावित की जायेगी। प्राधिकरण बोर्ड की 199वीं बैठक दिनांक 18.08.2020 की मद संख्या-15 में लिये गये निर्णय के अनुपलन में जारी कार्यालय आदेश सं० नोएडा/औद्योगिक/2020/7969 दिनांक 10.09.2020 के बिन्दु सं० 1 में वर्णित है कि:-

“कार्यशील इकाइयों में 100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तन एवं अकार्यशील इकाइयों में देय समयवृद्धि शुल्क के साथ 49 प्रतिशत की सीमा तक अंशधारिता परिवर्तन पर (रक्त संबंधी छोड़कर) अंशधारिता परिवर्तन शुल्क अधिरोपित होगा।”

19. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 04.04.2006 को किया गया था एवं लीज डीड दिनांक 24.05.2006 को निष्पादित कर दी गई थी। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या से यह स्पष्ट है कि अवमानना याचिका संख्या 3142/2009 में मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 02.09.2009 के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.09.2009 के द्वारा आवंटी को भूखण्ड पर यथास्थिति बनाये रखे जाने हेतु सूचित किया गया था। यह स्थगनादेश दिनांक 04.11.2009 को समाप्त हो गया था, परन्तु तत्समय स्थगनादेश समाप्त होने की सूचना आवंटी को प्रेषित नहीं की जा सकी थी। तदोपरान्त पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस आशय के प्रत्यावेदन दिये गये कि उसके पास भूखण्ड का वास्तविक कब्जा नहीं है। इसी क्रम में रिट याचिका

संख्या 55222/2012 में मा0 उच्च न्यायालय के अंतरिम आदेश दिनांक 01.10.2012 के अनुपालन में पुनः भूमि का सीमांकन किया गया है एवं दिनांक 10.05.2013 को अतिक्रमण रहित कब्जा संस्था को उपलब्ध करा दिया गया है।

20. उपरोक्त कार्यवाही के दृष्टिगत मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा द्वारा अपने आदेश दिनांक 17.02.2016 में यह माना गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा याची को दिनांक 04.09.2006 को दिया जा चुका था। इस भूखण्ड पर यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिनांक 04.09.2009 को दिये गये थे एवं तदोपरान्त अन्य कोई आदेश निर्माण कार्य प्रारम्भ करने सम्बन्धी नहीं दिये गये थे। अतः, दिनांक 10.05.2013 को पुनः सीमांकन कर भूखण्ड संस्था को उपलब्ध करा दिया गया है। इस प्रकार मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा यह माना गया है कि मा0 न्यायालय के आदेशों के क्रम में स्थगनादेश पारित होने के आदेश दिनांक 04.09.2009 से पुनः सीमांकन कराये जाने के दिनांक 10.05.2013 तक की अवधि का ही शून्यकाल का लाभ संस्था को दिया जा सकता है। चूंकि इस अवधि के पहले संस्था के पास भूखण्ड का कब्जा प्राप्त था, ऐसी दशा में आवंटन के दिनांक से पुनः सीमांकन दिनांक 10.05.2013 तक की अवधि के शून्यकाल का लाभ दिये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। पत्रावली के परीक्षण से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड पर कार्य रोकने के आदेश दिनांक 04.09.2009 को दिए गए थे एवं पुनः सीमांकन दिनांक 10.05.2013 को कर दिया गया है। ऐसा कोई तथ्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह स्पष्ट हो कि इस भूमि पर कार्य आवंटन की तिथि से दिनांक 04.09.2009 तक नहीं किए जा सकते थे। अतः, मुख्य कार्यपालक अधिकारी के आदेश दिनांक 17.02.2016 में हस्ताक्षेप करने का कोई अवसर नहीं बनता है।

21. संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ओखला बर्ड सेंचुरी की 10 कि.मी. की परिधि में होने के कारण उसे दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक की अवधि का शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए। वस्तुतः मा0 राष्ट्रीय हरित अधिकरण के आदेशों के क्रम में निर्माण कार्यों पर रोक मात्र दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 28.10.2013 तक ही विद्यमान थी। याची संस्था द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं कराया है, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि दिनांक 28.10.2013 के उपरान्त भी उसके द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं कराये जा सकते थे। ऐसी दशा में याची संस्था को दिनांक 14.08.2013 से दिनांक 19.08.2015 तक के अवधि का शून्य काल का लाभ प्रदान किये जाने को कोई औचित्य नहीं बनता है।

22. जहाँ तक संस्था से CIC charge न लिये जाने का प्रश्न है, तो उस सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड की 199वीं बैठक दिनांक 18.08.2020 की मद

संख्या-15 में लिये गये निर्णय के अनुपलन में जारी कार्यालय आदेश सं० नौएडा/औद्योगिक/2020/7969 दिनांक 10.09.2020 के बिन्दु सं० 1 में वर्णित है कि:-

“कार्यशील इकाइयों में 100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तन एवं अकार्यशील इकाइयों में देय समयवृद्धि शुल्क के साथ 49 प्रतिशत की सीमा तक अंशधारिता परिवर्तन पर (रक्त संबंधी छोड़कर) अंशधारिता परिवर्तन शुल्क अधिरोपित होगा।”

वर्तमान में चूंकि भूखण्ड अकार्यशील है, इसलिये इकाई में केवल 49 प्रतिशत तक की अंशधारिता परिवर्तन पर अंशधारिता परिवर्तन शुल्क जमा कराने पर विचार किया जा सकता है।

23. प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या से यह स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा अपनी इकाई को प्रा० लि० से LMP में परिवर्तित नहीं किया गया है, अपितु उसके द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत की गई निदेशकों एवं अंशधारकों की सूची तथा अभिलेखों में पट्टा प्रलेख निष्पादन के समय प्रस्तुत की गई सूची के अनुसार आवंटी द्वारा इकाई में 100 प्रतिशत निदेशक एवं अंशधारकों में परिवर्तन किया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा कार्यवाही अपने नियमों के तहत ही की जा रही है, जो कि उचित है। इस प्रकार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचना कि उस पर CIC charge देय नहीं है, प्राधिकरण के नियमों के अनुसार न होने के कारण खारिज की जाती है।

24. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह स्पष्ट किया गया है कि FAR के सम्बन्ध में नोएडा भवन विनियमावली के प्राविधानों के अनुसार ही कार्यवाही की जा रही है। जहाँ तक इलेक्ट्रानिक्स नीति के अंतर्गत FAR अनुमन्य करने का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में यह प्राविधान मात्र उन्हीं संस्थाओं को दिया जा सकता है, जिनको ऐसी नीति के अंतर्गत शासन द्वारा Letter of Comfort निर्गत किया गया हो। चूंकि इलेक्ट्रानिक्स नीति के अंतर्गत इस संस्था को ऐसा कोई Letter of Comfort निर्गत नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में इस संस्था को अतिरिक्त FAR निःशुल्क अनुमन्य नहीं है।

25. यह स्पष्ट है कि शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 जिसमें कोविड-19 के सम्बन्ध में 2 वर्ष का शून्यकाल अनुमन्य किया गया है, यह शासनादेश मात्र ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं से सम्बन्धित है। इस प्रकार यह शासनादेश वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होता है। अतः, संस्था को कोविड-19 महामारी के कारण 2 वर्ष के शून्य काल का लाभ नहीं प्रदान किया जा सकता है।

26. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण के आदेश दिनांक 17.02.2016 में हस्तक्षेप करने का कोई अवसर नहीं बनता है। यह भी स्पष्ट है कि संस्था को आदेश दिनांक 17.02.2016 के द्वारा उपलब्ध कराए गए शून्य काल के अतिरिक्त अन्य किसी शून्य काल की देयता भी नहीं बनती है।

तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

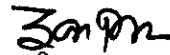
अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 1995(1)/77-4-23/150 (अपील)/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री पंकज राठौर, अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 अब्लूम इन्फोटेक प्रा0 लि0 (accouts@exotichousing.in)
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