उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–4117/77–4–24/18 (अपील)/24
लखनऊः दिनांक– 18 जुलाई, 2024

मै0 SAKS डेवलपर्स एलएलपी ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 सक्स डेवलपर्स एलएलपी द्वारा नोएडा में IT/ITeS परियोजना हेतु आवंटित भूखण्ड संख्या–92, Sector-153 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 12.08.2021 के विरूद्ध दिनांक 12.02.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा–12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 18.06.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 19.06.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती वन्दना त्रिपाठी, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री दिनेश छाबड़ा, श्री विजय छाबड़ा एवं श्री दिलीप पाण्डेय, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 06.08.2015 को प्रश्नगत भूखण्ड के आवंटन हेतु अनुरोध किया गया था। यह अनुरोध M/s. SAKS Developers Pvt. Ltd. के नाम से किया गया था। तत्पश्चात्, दिनांक 09.10.2015 को यह कम्पनी प्रा0 लि0 कम्पनी से एलएलपी में परिवर्तित हो गई थी एवं परिवर्तित कम्पनी में वही व्यक्ति पार्टनर थे जो कि पूर्व की कम्पनी में निदेशक थे। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.03.2016 को SAKS Developers Pvt. Ltd. के पक्ष में कर दिया गया है। चूंकि प्रा0लि0 कम्पनी तत्समय आस्तित्व में नहीं थी, अतः दिनांक 25.05.2016 को संस्था द्वारा इस आशय का निवेदन किया गया कि प्राधिकरण के रिकार्ड में प्रा0लि0 कम्पनी को एलएलपी के रूप में परिवर्तित कर दिया जाए।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त के संबंध में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.07.2016 को यह निर्देश दिए गए कि लीज डीड की रजिस्ट्री से पहले कम्पनी के नाम में परिवर्तन सम्भव नहीं है। प्राधिकरण के निर्देशों का पालन करते हुए दिनांक 26.10.2016 को भूखण्ड की लीज डीड प्रा0लि0 कम्पनी के पक्ष में निष्पादित की गई है। इस भूखण्ड का कब्जा भी दिनांक 22.12.2016 को प्राप्त हो चुका है। तत्पश्चात्, पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पुनः प्राधिकरण से यह निवेदन किया गया कि प्राधिकरण के रिकार्ड में कम्पनी का नाम परिवर्तित कर SAKS Developers LLP दर्ज कर दिया जाए। इस विषय पर कोई निर्णय प्राधिकरण द्वारा तत्समय नहीं लिया जा सका था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तदोपरान्त संस्था द्वारा अपने देयक जमा किये गये हैं एवं भूखण्ड पर विकास कार्य करने के लिए Bajaj Bank Capital से लोन भी लिया गया है। संस्था द्वारा प्राधिकरण के खाते में लगभग रू0 08.00 करोड़ जमा किए जा चुके हैं।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तदोपरांत कोविड महामारी के कारण भूखण्ड पर विकास कार्य सम्भव नहीं हो पाया था एवं प्राधिकरण की देयताओं का भी स–समय निस्तारण नहीं हो पाया था। कोविड महामारी के दौरान ही प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 12.08.2021 के द्वारा प्रश्नगत आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस आदेश के विरूद्ध पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा सिविल जज सीनियर डिवीजन, जनपद गौतमबुद्ध नगर में वाद दर्ज किया गया है, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा स्थगनादेश पारित कर दिया गया है। अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि आदेश दिनांक 12.08.2021 निरस्त किया जाए, भूखण्ड संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाए, प्राधिकरण के रिकार्ड में SAKS Developers Pvt. Ltd. का नाम परिवर्तित कर SAKS Developers LLP दर्ज किया जाए एवं भूखण्ड पर निर्माण के लिए 3 वर्ष का समय प्रदान किया जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 27.05.2016 के द्वारा इकाई का नाम M/s Saks Developers Pvt Ltd से M/s Saks Developers LLP करने का अनुरोध किया गया जिसके क्रम में आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 18.07.2016 के द्वारा सूचित किया गया कि भूखण्ड के पट्टा प्रलेख निष्पादन से पूर्व इकाई का संविधान परिवर्तन अनुमन्य किया जाना सम्भव नहीं है।

भूखण्ड के बढ़े हुये क्षेत्रफल 1.42 वर्ग मीटर के पूरक पट्टा प्रलेख का निष्पादन दिनांक 16.12.2016 को करते हुये क्षेत्रफल 9861.42 वर्ग मीटर का कब्जा आवंटी को दिनांक 26.12.2016 को हस्तगत किया गया ।

आवंटी ने पुनः अपने पत्र दिनांक 22.06.2017 एवं दिनांक 19.09.2017 के द्वारा इकाई का नाम M/s Saks Developers Pvt Ltd से परिवर्तित कर M/s Saks Developers LLP करने का अनुरोध किया जिसके क्रम में आवंटी को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 10.10.2017 के द्वारा सूचित किया गया कि चूंकि उनके द्वारा रजिस्ट्रार, आर०ओ०सी० दिल्ली द्वारा इकाई का नाम M/s Saks Developers Pvt Ltd से परिवर्तित कर M/s Saks Developers LLP किये जाने हेतु संविधान परिवर्तन पत्र दिनांक 09.10.2015 को जारी किया गया है व उनके द्वारा M/s Saks Developers Pvt Ltd के रूप में दिनांक 01.08.2016 को इकाई के निदेशकों/अंशधारकों की सूची आदि प्रस्तुत करते हुये भूखण्ड का पट्टा प्रलेख M/s Saks Developers Pvt Ltd के पक्ष में करने हेतु आवेदन किया है, अतः M/s Saks Developers LLP के पक्ष में हुये संविधान परिवर्तन को निरस्त कराकर नवीन प्रमाण पत्र उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी को भूखण्ड की अतिदेय धनराशि जमा कराने हेतु समय–समय पर दिनांक 30.07.2018, दिनांक 24.09.2018, दिनांक 20.03.2020, दिनांक 14.07.2020, दिनांक 27.05.2021 को नोटिस निर्गत किये गये परन्तु आवंटी द्वारा भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया ।

आवंटी को बार–बार भूखण्ड की अतिदेय धनराशि जमा कराने के बावजूद भी भूखण्ड की अतिदेय धनराशि का भुगतान न करने के कारण पत्र सं० नौएडा/संस्थागत/2021/2494, दिनांक 12.08.2021 के द्वारा भूखण्ड का निरस्तीकरण किया गया।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस प्रकरण के संबंध में मुख्य रूप से इंगित करना है कि कार्यालय महालेखाकार (सी०ए०जी०), उ०प्र० लखनऊ द्वारा भूखण्ड आवंटन के संबंध में ऑडिट आपत्ति सं० 5.3.8.3. लेखापरीक्षा ज्ञाप सं० 73(A) लगाई गई है जो निम्नवत हैः–

योजना के अन्तर्गत आईटी/आईटीईएस इकाइयों की स्थापना के लिए मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (कम्पनी) को रु 12.19 करोड़ प्रीमियम पर 9,860 वर्गमीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया गया (29 मार्च 2016)। लेखापरीक्षा ने आवंटन में निम्नवत विसंगतियाँ देखीः–

आवंटी ने आवेदन जमा करने के समय तरलता प्रमाण पत्र और कोष के स्रोत का विवरण प्रस्तुत नहीं किया। आवेदन की जाँच के आधार पर, यूपिको ने अपनी 3 फरवरी 2016 की रिपोर्ट में भी भूखण्ड के आवंटन के लिए प्रकरण को नकारात्मक रूप में संस्तुत किया।

बाद के मूल्यांकन में, यूपिको ने संस्तुति की कि प्रस्तुत किए गये दस्तावेजों के आधार पर, प्रवर्तको की नेट वर्थ अपर्याप्त है, लेकिन कम्पनी के शेयर धारकों के संलग्न पत्र के अनुसार कि यदि भूमि आवंटित की जाती है तो वे पूंजी जुटायेंगे, प्रकरण पर विचार किया जा सकता है।

परियोजना की लागत रु0 42.20 करोड़ थी, जिसके विरुद्ध रु0 12.20 करोड़ को प्रवर्तक इक्विटी के रूप में दिखाया गया और शेष रु0 30.00 करोड़ बैंक वित्त से पूरा किया जाना था। हालाँकि, बैलेंस शीट के अनुसार आवेदक की नेट वर्थ रु0 0.75 करोड़ थी और आवंटी द्वारा रु0 30 करोड़ की बैंक वित्त के प्रलेख के विरुद्ध केवल रु0 9.25 करोड़ के प्रलेख प्रस्तुत किए गए।

लेखापरीक्षा ने पुनः देखा कि भूमि के आवंटन के लिए आवेदन (08 जून 2015) मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड अ के नाम से किया गया था और अक्टूबर 2015 में आवंटी के टू संघटन को लिमिटेड कम्पनी से बदलकर लिमिटेड लायबिलिटी नि पार्टनरशिप में परिवर्तित कर दिया गया। भूखण्ड आवंटन समिति की बैठक में (मार्च 2016) आवंटी द्वारा इस तथ्य का खुलासा नहीं किया गया था और आवेदक को भूमि आवंटित कर दी गई थी। हालाँकि, पट्टा विलेख के निष्पादन से पहले इस तथ्य को आवंटी द्वारा नोएडा को बताया गया (27 मई 2016) था और अनुरोध किया गया था कि पट्टा विलेख को सक्स डेवलपर्स एलएलपी के पक्ष में किया जाए।

यहाँ, यह उल्लेख करना उचित है कि नोएडा के संज्ञान में तथ्यों के आने के बाद भी, विवरणिका के पूर्वकथित धारा 17 के अन्तर्गत आवंटी के विरुद्ध कोई कार्यवाही प्रारम्भ नहीं की और पट्टा विलेख मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में 26 अक्टूबर 2016 को निष्पादित किया गया। प्राकृ तिक रूप से इस तिथि को मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड अस्तित्व में नहीं थी। संघटन में परिवर्तन के कारण, स्टाम्प ड्यूटी में छूट के लिए बैंक गारंटी 13, जो मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के नाम से प्रस्तुत की गई थी वो शून्य हो गयी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यूपिको ने 16 मार्च 2016 को अपनी संशोधित रिपोर्ट में प्रवर्तकों की नेट वर्थ अपर्याप्त होने के बावजूद भी प्रकरण पर विचार करने की संस्तुति की थी। इन महत्वपूर्ण बिन्दुओं को भूखण्ड आवंटन समिति

के कार्यवृत्त में अभिलेखित नहीं किया गया और उपरोक्त सभी कमियों की बावजूद, भूखण्ड आवंटन समिति ने आवंटी के पक्ष में भूखण्ड के आवंटन की संस्तुति की (मार्च 2016)। यह नोएडा द्वारा अनुचित लाभ का संकेत देता है क्योंकि तथ्यों को छिपाने एवं इसके गलत बयानी के लिए आवेदक के खिलाफ कोई कार्यवाही नहीं की गयी थी। इसके अलावा, एलएलपी और बैंक गारण्टी के सम्बंध में आवंटी द्वारा तथ्यों को छिपाने और मिथ्या बयानी के संदर्भ में नोएडा के संज्ञान में पट्टा विलेख के समय अक्टूबर 2016 में तथ्यों के आने पर भी नोएडा द्वारा अभी तक (दिसम्बर 2020) कोई कार्यवाही नहीं की गई थी।

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड हेतु आवेदन प्रथमतः पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 06.08.2015 को किया गया था, जब संस्था प्रा0 लि0 कम्पनी के रूप में पंजीकृत थी। तत्पश्चात् दिनांक 09.10.2015 को यह संस्था प्रा0लि0 से परिवर्तित होकर एलएलपी के रूप में पंजीकृत हो गई थी। चूंकि संस्था द्वारा आवेदन एक प्रा0लि0 कम्पनी के रूप में किया गया था, ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन प्रा0लि0 कम्पनी के पक्ष में दिनांक 29.03.2016 को कर दिया गया था। संस्था द्वारा संविधान परिवर्तन के उपरांत प्राधिकरण से अभिलेखों में नाम परिवर्तित करने की याचना की जाती रही है, किंतु प्राधिकरण द्वारा इस विषय में अभी तक कोई निर्णय नहीं लिया जा सका है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था के आवंटन पत्र में यह उल्लिखित है कि 30 प्रतिशत धनराशि का भुगतान लीज डीड के समय एवं अवशेष 70 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान 14 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना अपेक्षित है। प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराई गई आख्या के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था को कई पत्र प्रेषित किए गए हैं एवं दिनांक 30.04.2021 तक किश्त/भू–भाटक/ब्याज के मद में कुल देयता रू0 10.84 करोड़ की थी, जिसको दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

11. निरस्तीकरण की कार्यवाही दिनांक 12.08.2021 को की गई है जिस समय अध्यादेश जारी कर धारा–7 के प्राविधान को संशोधित कर दिया गया है एवं धारा–7 के परन्तुक में निम्नलिखित प्राविधान किया गया था:–

> "Provided that where any land so alloted is not utilized for the purpose for which it was allotted within the period of 5 years from the date of possession or within the period fixed for such utilization in the conditions of allotment, whichever is longer, the lease deed

will stand cancelled and the land shall vest with the Authority. Provided further that where the aforesaid period has already lapsed before the commencement of this Act, the Authority shall give a notice to the allottee to use the land for the purpose for which it was alloted within a period of one year and if within the above period of one year the allottee does not use the land, then the allotment and lease deed shall stand automatically cancelled."

12. धारा–7 के उपरोक्त परन्तुक के प्राविधान से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत आवंटन को निरस्त करने के पूर्व संस्था को इस आशय का नोटिस देना आवश्यक था कि वह एक वर्ष के अंदर अपने निर्माण कार्य पूर्ण कर ले एवं यदि आवंटी द्वारा तदोपरान्त भी निर्माण कार्य नहीं किया जाता है, तो आवंटन स्वतः निरस्त मान लिया जाएगा। स्पष्टतः इस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा इस आशय का कोई नोटिस याची संस्था को नहीं दिया गया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के इस प्राविधान का उल्लंघन किया गया है जिस कारणवश प्राधिकरण का आदेश विधिमान्य नहीं है।

13. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण का आदेश दिनांक 12.08.2021 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड बिना किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। यह भी निर्देशित किया जाता है कि भूखण्ड के निरस्तीकरण के आदेश के दिनांक 12.08.2021 से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की अवधि परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि में सम्मिलित नहीं की जाएगी एवं संस्था को इस अवधि का निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाएगा। चूंकि निरस्तीकरण के दिनांक के उपरांत कोई कार्यवाही संभव ही नहीं थी, अतः निरस्तीकरण के दिनांक से इस आदेश के पारित होने के दिनांक तक की अवधि का दण्ड ब्याज अधिरोपित नहीं किया जाएगा।

14. जहाँ तक कोविड महामारी से सम्बन्धित शून्य काल के लाभ दिये जाने का प्रश्न है, तो इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2275/77–4–22–142एन/08टीसी दिनांक 20.07.2022 सभी प्राधिकरणों के लिए जारी किया है, जिसमें निःशुल्क समय विस्तारण प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। इस आदेश का लाभ याची संस्था को भी प्रदान किया जा सकता है। कोविड महामारी के सम्बन्ध में अन्य किसी अवधि के शून्यकाल का लाभ दिये जाने की देयता नहीं बनती है।

15. उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा देयकों की पुर्नगणना कर ली जाए। ऐसे पुर्ननिर्धारित देयकों के 25 प्रतिशत को 60 दिन में जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाए। अवशेष देयकों की नियमानुसार किश्तें निर्धारित

कर दी जाएँ। यह भी निर्देशित किया जाता है कि चूंकि अब वर्तमान में Registrar of Company के certificate के अनुसार संस्था SAKS Develpers Pvt. Ltd. से परिवर्तत होकर SAKS Developers LLP हो गई है, अतः निर्धारित शुल्क लेकर परिवर्तित संस्था का नाम प्राधिकरण के रिकार्ड में दर्ज कर दिया जाए। वर्तमान तक भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है। निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए संस्था को सशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाए।

तद्नुसार एतदद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

(अनिल कुमार सागर)
प्रमुख सचिव

संख्याः–4117(1)/77–4–24/18 (अपील)/24 तद्‌दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. मैनेजिंग पार्टनर, M/s Saks Develpers LLP 59A, Lane C5, Central Avenue, Sainik Farm, New Delhi-110062।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से
(जयवीर सिंह)
संयुक्त सचिव