उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–7656/77–4–23/117 अपील/23
लखनऊः दिनांक– 14 दिसम्बर, 2023

मै0 लैंसेट इन्फोकाम प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 लैंसेट इन्फोकाम प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित ITES-BPO भूखण्ड संख्या–1, सेक्टर 140 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.07.2021 के विरूद्ध दिनांक 03.10.2023 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। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.12.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 05.12.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री संजय खत्री, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं याची संस्था की ओर से श्री गौरव शर्मा, श्री अरविन्द सिंह एवं श्री अक्षय मोहिले, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 08.01.2007 को कुल प्रीमियम रू0 7,95,00,000/– पर हुआ था, जिसके 30 प्रतिशत का भुगतान तत्समय करना था एवं अवशेष 70 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटन पत्र के क्लाज 18 ए के अनुसार तीन माह के अंदर लीज डीड का निष्पादन किया जाना था एवं कब्जा भी तत्समय ही प्रदान कर दिया जाना था। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 23.11.2012 को की गई तथा कब्जा दिनांक 29.11.2012 को प्रदान किया गया। इसके बावजूद लीज डीड के प्राविधान के अनुसार जो पेमेंट प्लान रखा गया वह दिनांक 31.12.2007 को ही प्रारम्भ हो रहा था। लीज डीड के दिनांक 23.11.2012 तक संस्था द्वारा कुल रू0

9,07,09,826/– का भुगतान कर दिया गया था जो कि भूखण्ड के प्रीमियम रू0 7,95,00,000/– से कहीं अधिक था। अधिक भुगतान होने के बावजूद संस्था द्वारा दिनांक 23.11.2012 से दिनांक 01.01.2021 तक कुल रू0 3,77,85,337/– का भुगतान अतिरिक्त कर दिया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि विलम्ब से लीज डीड के निष्पादन में उसकी कोई गलती नहीं है एवं उसको कब्जा भी अत्यन्त विलम्ब से दिया गया है, अतः संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि आवंटन के दिनांक से कब्जा होने के दिनांक तक का जीरो पीरियड प्रदान किया जाए।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.11.2020 द्वारा कुल रू0 5,37,95,903/– की अतिरिक्त मांग की गई है जो कि सर्वथा गलत है क्योंकि प्राधिकरण द्वारा उसके जीरो पीरियड के प्रार्थना पत्र पर विचार ही नहीं किया गया है। इस नोटिस के विरूद्ध संस्था द्वारा दिनांक 28.11.2020 को एक प्रतिउत्तर भी दे दिया गया है।

6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पुनः दिनांक 27.01.2021 को एक नोटिस जारी जारी किया गया एवं याची संस्था से अतिरिक्त धनराशि की मांग की गई। इसका प्रतिउत्तर याची संस्था द्वारा दिनांक 04.02.2021 को दिया गया। तदोपरान्त संस्था द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 16.04.2021 एवं दिनांक 25.05.2021 द्वारा प्राधिकरण से यह निवेदन किया गया कि उसके देयकों की गणना किस प्रकार से की गई है, वह स्पष्ट किया जाए एवं उसके जीरो पीरियड के प्रार्थना पत्र पर विचार किया जाए।

7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा संस्था के प्रत्यावेदन पर विचार किये बिना निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.07.2021 जारी कर दिया गया है। इस आदेश के विरूद्ध संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 20235/2021 की गई जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 07.09.2021 पारित करते हुए यह निर्देश दिए गए कि याची याची संस्था द्वारा नोटिस में मांगी गयी धनराशि का 50 प्रतिशत तत्काल जमा किया जाएगा एवं ऐसी धनराशि जमा करने पर प्राधिकरण द्वारा संस्था को देयकों की गणना शीट स्पष्ट रूप से उपलब्ध कराई जाएगी। मा0 उच्च न्यायालय के इस आदेश के क्रम में संस्था द्वारा कुल रू0 269,00,000/– प्राधिकरण के खाते में जमा किये जा चुके हैं।

8. अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.07.2021 खारिज किया जाए तथा उसे दिनांक 08.01.2007 से दिनांक 29.11.2012 तक का शून्य काल प्रदान करते हुए उसके देयकों का पुर्ननिर्धारण किया जाए।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की योजना IP–2006–2007–COES/(01) के अंतर्गत रिवीजनकर्ता ने 20,000 वर्ग मीटर के भूखण्ड के लिए दिनांक 27.09.2006 को आवेदन किया था। प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को औद्योगिक भूखण्ड संख्या 01, सेक्टर 140, नोएडा क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर का आवंटन 3975/– प्रति वर्ग मीटर (स्थानिक लाभ सहित) की दर दिनांक 08.01.2007 को किया गया। आवंटन पत्र के अनुसार उक्त भूखण्ड की कुल कीमत रू0 7,95,00,000/– थी जिसमें से रिवीजनकर्ता को पंजीकरण की धनराशि के समायोजन के उपरांत बकाया आवंटन धनराशि रु० 1,88,50,000/– को आवंटन पत्र के जारी होने की दिनांक से 30 दिन के अन्दर जमा करनी थी तथा शेष 70 प्रतिशत धनराशि को 16 समान छमाही किश्तों में 11 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा करना था तथा प्रतिवर्ष अग्रिम रूप से रु० 19,87,500/– भू–भाटक जमा करना था।

10. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा मूखण्ड के कुल प्रीमियम रू० 7,95,00,000/– के सापेक्ष 30 प्रतिशत आवंटन राशि रू० 2,38,50,000/– दिनांक 07.02.2007 जमा कराये गये तथा शेष 70 प्रतिशत प्रीमियम धनराशि रू0 5,56,50,000/– राशि को 16 किश्तों में भुगतान किया जाना था, जिसमें भूखण्ड की प्रथम किश्त दिनांक 31.12.2007 तथा अन्तिम किश्त 30.06.2015 को देय थी।

उक्त के क्रम में आवंटी द्वारा दिनाक 23.11.2012 तक 09 किश्तों का भुगतान ब्याज सहित किया जा चुका है, एवं भूखण्ड पर डिफाल्ट होने की दशा में 14 प्रतिशत अर्द्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज देय होगा। दिनांक 23.11.2012 तक कोई धनराशि अधिक जमा नहीं है।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा शेष 04 किश्तों का भुगतान समयबद्ध नहीं किया गया है। आंवटी को प्राधिकरण की पुर्ननिर्धारण की सुविधा प्रदान की गई जिसके अनुसार आवंटी द्वारा तत्समय कुल देय राशि रू0 2,70,65,910/– का 15 प्रतिशत 30 दिन के अन्दर जमा कराते हुए शेष 85 प्रतिशत की राशि रु० 2,30,06,023/– को 14 प्रतिशत ब्याज के साथ 31.12.2016 तक रू0 2,46,16,445/– देय थी। डिफाल्ट होने की दशा में 17 प्रतिशत दण्डात्मक ब्याज अतिरिक्त देय था। आवंटी द्वारा रु०

1,11,00,000/– जमा की पुष्टि तो हो गई है। परन्तु उक्त राशि में ब्याज भी सम्मलित है।

12. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 09.11.2020 के द्वारा रिवीजनकर्ता को भूखण्ड के विरूद्ध दिनांक 30.11.2020 तक निम्न धनराशि देय होने के कारण अंतिम नोटिस जारी किया गया था।

किश्त की धनराशि व ब्याज	: रू0 4,06,14,323/–
भू–भाटक की धनराशि व ब्याज	: रू0 1,31,81,560/–
कुल धनराशि	: रू0 5,37,95,903/–

13. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 30.12.2020 के द्वारा भूखण्ड के विरूद्ध देय धनराशि में से 1.5 करोड़ धनराशि माह जनवरी 2021 व अवशेष धनराशि को 31.03.2021 से पूर्व जमा करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 27.01.2021 के द्वारा रिवीजनकर्ता को सूचित किया कि भूखण्ड के विरूद्ध प्रीमियम व भू–भाटक के पक्ष में अतिदेय धनराशि में से पूर्व में जमा धनराशि के समायोजन उपरांत 1.50 करोड़ दिनांक 31.01.2021 तक एवं 1.50 करोड दिनांक 15.02.2021 तक एवं अवशेष पूर्व धनराशि का भुगतान दिनाक 28.02.2021 तक करना होगा तथा उक्त धनराशि को नियत अवधि में जमा कराए जाने के सम्बन्ध में शपथ पत्र भी देना होगा। रिविजनकर्ता का कथन गलत है, कि उनके द्वारा रू0 13 करोड़ जमा किये गये हैं। दिनाक 30.11.2023 तक की देयता किश्तों के मद में रू0 2,61,70,900/– एवं भू–भाटक के मद में वर्ष 2016–17 से 2023–24 तक रू0 2,61,86,071/– देय बनते हैं।

14. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा रिवीजनकर्ता को भूखण्ड की देय धनराशि जमा करने के लिए दिनांक 27.03 2019, 09.11.2020 तथा दिनांक 27.01.2021 को अंतिम नोटिस जारी कर भूखण्ड की देय धनराशि को दिनांक 28.02.2021 तक जमा करने के लिए सूचित किया गया, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा कोई धनराशि जमा नहीं की गई। इसलिए प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 08.07.2021 के द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया तथा कब्जा भी प्राधिकरण द्वारा दिनांक 19.08.2021 को वापस ले लिया गया।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता ने मा० उच्च न्यायालय इलाहाबाद में उ० प्र० शासन व प्राधिकरण के विरूद्ध याचिका संख्या 20235/2021 योजित करके प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के निरस्तीकरण

पत्र दिनांक 08.07.2021 व मांग पत्र दिनांक 09.11.2020 को रद्द करने की प्रार्थना की गई। मा० उच्च न्यायालय ने उक्त याचिका में दिनांक 07.09.2021 को अंतरिम आदेश पारित कर रिवीजनकर्ता को मांग पत्र दिनांक 09.11.2020 के अनुसार 50 प्रतिशत धनराशि आदेश जारी होने की तिथि से 02 सप्ताह के अन्दर जमा करने तथा प्राधिकरण को रिविजनकर्ता के विरूद्ध कोई सख्त (coercive) कार्यवाही न करने के लिए आदेशित किया गया। दिनाँक 07.09.2021 को पारित आदेश का सारवान भाग निम्नानुसार है–

> "Considering the facts of the case, we deem it appropriate to require the petitioner to deposit 50 percent of the amount demanded by notice dated 09.11.2020 within two weeks from today. Subject to deposit of the said amount, the third respondent shall deliver a detailed statement of account as well as the basis of its calculation in respect of the demand made from the petitioner within next two weeks.
>
> List this petition 18.10.2021. By which date the counter affidavit shall be filed by the respondent nos 2 and 3.
>
> It is made clear that the amount deposited by the petitioner pursuant to this order shall be without prejudice to the right of the petitioner.
>
> Till the next date of listing. Subject to deposit of the amount as directed above, no coercive action shall be taken against the petitioner."

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवटी को दिनांक 30.11.2020 तक किश्त की धनराशि व ब्याज तथा भू–भाटक की धनराशि व ब्याज की मद में कुल रू0 5,37,95,903/– जमा कराने हेतु नोटिस जारी किया गया था। रिविजनकर्ता द्वारा मॉग पत्र दिनाँक 09.11.2020 के क्रम में 50 प्रतिशत धनराशि जमा करने के उपरान्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया के आदेश दिनांक 18.10.2021 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनाक 20.10.2021 को भूखण्ड की सील खोल दी गयी। मा० उच्च न्यायालय में उक्त याचिका अभी विचाराधीन है।

17. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। स्पष्टतः इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2007 में किया गया था एवं इस भूखण्ड के संबंध में लीज डीड दिनांक 23.11.2012 को निष्पादित की गई। आवंटन की शर्तों में यह सम्मिलित था कि आवंटी, आवंटन के दिनांक से 3 माह में लीज डीड निष्पादित करा लेगा एवं

possession letter मिलने के 15 दिन के अंदर कब्जा भी प्राप्त कर लेगा। लीज डीड की शर्तों के अनुसार 3 वर्ष के अंदर इस परियोजना का निर्माण भी सम्पादित किया जाना था।

18. पुनरीक्षण याचिका में आवंटी द्वारा इसी तथ्य पर जोर दिया गया है कि चूंकि लीज डीड करने में 5 वर्ष से अधिक का समय व्यतीत हो चुका था, अतः उसे 5 वर्ष का जीरो पीरियड अनुमन्य किया जाए। आवंटन की शर्तों में ही यह सम्मिलित किया गया था कि यह आवंटी की जिम्मेदारी होगी कि वह लीज डीड को 3 माह के अंदर निष्पादित कर लेगा। आवंटी द्वारा पुनरीक्षण याचिका में ऐसे किसी कारण का उल्लेख नहीं किया है जिससे यह सिद्ध हो कि प्राधिकरण के स्तर पर लीज डीड करने में विलम्ब किया गया है।

19. आवंटन के नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी द्वारा आवंटन राशि रू0 1,88,50,000/– एवं अग्रिम भू–भाटक रू0 19,87,500/– दिनांक 07.02.2007 को केनरा बैंक, सेक्टर–6 में जमा किया। आवंटी द्वारा उक्त राशि जमा करने के उपरान्त लेखा विभाग द्वारा भूखण्ड का फार्म–9 भी जारी किया गया एवं उक्त के जारी किये जाने की तिथि दिनांक 04.03.2010 तक प्राधिकरण एवं आवंटी के मध्य कोई वाद–विवाद नहीं था। प्राधिकरण ने चेक लिस्ट दिनांक 16.03.2010 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को पत्र में उल्लिखित दस्तावेजों को जमा करके 30 दिन के अंदर भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित करने के लिए सूचित किया, परन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा निर्धारित समयावधि के अंदर भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित नहीं किया गया। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवंटी को प्राधिकरण द्वारा चेक लिस्ट भी जारी की गई, किन्तु इसके बावजूद आवंटी द्वारा लीज डीड निष्पादित कराने में स्वयं ही अनावश्यक रूप से विलम्ब किया गया है।

20. लीज डीड के पेमेंट प्लान से भी यह स्पष्ट है कि पेमेन्ट प्लान दिनांक 31.12.2007 से प्रारम्भ होकर दिनांक 30.06.2015 तक सम्पादित हो रहा था। यह पेमेन्ट प्लान दोनो पक्षों की सहमति से जारी किया गया था। इससे भी यह स्पष्ट है कि आवंटी इस पेमेन्ट प्लान के अनुसार धनराशियाँ जमा कराने को सहमत था एवं तद्दिनांक उसके द्वारा किसी भी शून्य काल की याचना नहीं गई थी।

21. स्पष्टतः शून्यकाल की याचना पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा तब की जाने लगी जब उसको भूखण्ड के निरस्तीकरण का नोटिस प्रेषित किया गया। इससे यह प्रतीत होता है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा जो शून्यकाल की याचना की गई वह भूखण्ड के निरस्तीकरण से बचने के लिए की गई है। ऐसी दशा में पुनरीक्षणकर्ता संस्था के शून्यकाल की मांग का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

22. अभिलेखों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के निरस्तीकरण के पूर्व कई नोटिस जारी किये गये हैं एवं प्राधिकरण के पत्र दिनांक 09.11.2020 के द्वारा अंतिम नोटिस भी जारी किया गया है, जिसके सापेक्ष पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा धनराशि का भुगतान नहीं किया गया है। प्राधिकरण की आख्या के अनुसार यह भी प्रतीत हो रहा है कि मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में मात्र रू0 2,17,00,000/– जमा किया गया है। मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका अभी भी विचाराधीन है।

23. उपरोक्त विवेचना के क्रम में प्राधिकरण के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 08.07.2021 में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः– 7656 77–4–23/117अपील/23 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री गौरव शर्मा, अधिकृत हस्ताक्षरी, लैन्सेट इन्फोकाम प्रा0लि0, 6/35, सेक्टर–11, रोहिणी, नई दिल्ली–110085।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव