

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-4791/77-4-23/अपील 79/22
लखनऊ: दिनांक- 10 अगस्त, 2023

मै0 यूनी एक्सल डेवलपर्स प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 यूनी एक्सल डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित औद्योगिक भूखण्ड संख्या-2/7, सेक्टर 154 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.10.2022 के विरुद्ध दिनांक 21.10.2022 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपडित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.11.2022 के द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 24.07.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री प्रभाष कुमार, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा द्वारा आभासी रूप से एवं याची संस्था की ओर से श्री आकाश जैन, महाप्रबन्धक एवं श्री तरुण अग्रवाल, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि उसे भूखण्ड संख्या-2/7, सेक्टर 154 का आवंटन पत्र दिनांक 28.03.2003 द्वारा कुल 15844 वर्गमीटर का हुआ था। इस आवंटन के सापेक्ष संस्था द्वारा कुल 30 प्रतिशत धनराशि का भुगतान दिनांक 26.04.2008 तक किया जा चुका है।

3. इसके बाद पुनरीक्षणकर्ता को एक पत्र दिनांक 24.06.2008 को प्राप्त हुआ, जिसमें यह कहा गया था कि प्राधिकरण को एक पत्र प्राप्त हुआ है कि पुनरीक्षणकर्ता अपना प्लॉट निरस्त कराना चाहता है एवं उससे यह अपेक्षा की गई कि यदि वह आवंटन निरस्तीकरण चाहता है तो अपने बोर्ड का resolution प्रस्तुत करे। संस्था द्वारा तत्काल ही प्राधिकरण को यह सूचित कर दिया गया कि वह प्लॉट का आवंटन चाहता है एवं उसके द्वारा आवंटन निरस्तीकरण करने सम्बन्धी कोई भी पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है।

4. चूंकि इस प्रकरण पर कोई निर्णय नहीं हो पा रहा था, अतः संस्था द्वारा एक रिट याचिका संख्या 66268/2012 मा0 उच्च न्यायालय में दाखिल की गई, जिसमें मा0 न्यायालय ने इस सम्बन्ध में तत्काल निर्णय लेने हेतु प्राधिकरण को निर्देशित किया।

5. मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा एक समिति बनाई गई, जिसके द्वारा यह पाया गया कि प्लाट को surrender करने सम्बन्धी पत्र नियमानुसार नहीं है। अतः ऐसी स्थिति में संस्था को आवंटन जारी रखने संबन्धी कार्यवाही की जा सकती है। मा0 उच्च न्यायालय द्वारा भी अपने आदेश दिनांक 01.08.2016 के द्वारा यह निर्देशित किया गया कि इस प्लाट को पुनरीक्षणकर्ता संस्था को नियमानुसार हैण्ड ओवर किया जाए।

6. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2008 से वर्ष 2015 तक उसके द्वारा सभी देयों का भुगतान किया जा चुका है। मा0 उच्च न्यायालय के निर्देशों के बाद संस्था के पक्ष में दिनांक 19.12.2016 को लीज डीड सम्पादित हुई, जो कुल 12101.5 वर्ग मीटर की थी, जबकि मूल आवंटन में यह रकबा 15844 वर्ग मीटर का था। लीज डीड होने के बाद इस प्लाट का कब्जा भी पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 23.01.2017 को दे दिया गया।

7. इस बात के होते हुए भी कि मा0 उच्च न्यायालय के हस्तक्षेप के बाद पुनरीक्षणकर्ता संस्था को इस भूखण्ड का कब्जा मिला है, तथापि प्राधिकरण द्वारा कुल रू0 1,86,33,000/- का ब्याज भी कुल प्रीमियम पर लिया गया जैसा कि लीज डीड के प्रस्तर 24(xvii) में अंकित है। इस ब्याज को माफ करने हेतु संस्था द्वारा एक पत्र दिनांक 01.08.2017 को प्रेषित किया गया, किंतु इस पत्र के होते हुए भी प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.06.2022 को कुल रू0 1.03 करोड़ का मांग पत्र भेजा गया है। इस मांग पत्र के प्राप्त होने पर संस्था द्वारा पुनः दिनांक 12.07.2022 को इसका जवाब दिया गया। इसके क्रम में पुनः प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.08.2022 को कुल रू0 1.06 करोड़ मांग का पत्र प्रेषित किया गया। इस मांग पत्र का भी जवाब पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 07.09.2022 एवं दिनांक 19.09.2022 को दिया गया है।

8. उपरोक्त सभी पत्रों को समाहित करते हुए प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.10.2022 के द्वारा जीरो पीरियड का लाभ पुनरीक्षणकर्ता संस्था को नहीं प्रदान करने का निर्णय लिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह मांग की गई है कि उसे आवंटन की तिथि से कब्जा दिये जाने की तिथि तक का जीरो पीरियड का लाभ दिया जाए तथा जो

धनराशि ज्यादा जमा कर दी गई है उस धनराशि की वापसी ब्याज के साथ कर दी जाए।

9. इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि प्लॉट के surrender के पत्र को प्राप्त होने पर प्राधिकरण द्वारा कम्पनी के तीन प्रमोटर्स को एक साथ कार्यालय में उपस्थित होने के लिए सूचित किया गया है, किन्तु प्रमोटर्स प्राधिकरण के कार्यालय में न ही उपस्थित हुए और न ही इस प्रकरण को निरस्त करने में कोई रूचि दिखाई। वर्ष 2008-2009 में कई तिथियों पर प्रमोटर्स को उपस्थित होने के पत्र भेजे गये, किन्तु प्रमोटर्स नियत समय पर उपस्थित नहीं हुए।

10. मा0 उच्च न्यायालय ने उक्त याचिका में दिनांक 28.04.2016 को आदेश परित किया गया जिसका सारवान भाग निम्न प्रकार है:-

“In view of this, ten days and no more time is accorded to NOIDA Authority to take final decision in the matter as per Policy that holds the field and whatever is the out come, same be communicated to the court on the next date fixed. List this case on 12.05.2016.”

मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के अनुपालन में प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 03.05.2016 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को दिनांक 06.05.2016 को स्थाई समिति की बैठक में अभिलेख सहित कम्पनी के प्राधिकृत प्रतिनिधि को उपस्थित होने के लिए सूचित किया गया। परन्तु पुनरीक्षणकर्ता की ओर से स्थाई समिति के समक्ष कोई उपस्थित नहीं हुआ। स्थाई समिति ने अपनी दिनांक 06.05.2016 की बैठक में निम्न संस्तुति की गई।

“शून्य काल के सम्बन्ध में जारी कार्यालय आदेश दिनांक 28.03.2016 के अनुसार प्रस्तुत प्रकरण में ब्याज आदि देयता हेतु शून्य अवधि का लाभ दिये जाने के आवंटि के अनुरोध को निरस्त किये जाने की संस्तुति समिति द्वारा की जाती है, परन्तु सम्बन्धित योजना की नियम व शर्त संख्या 4(b) के अनुसार समर्पण आवेदन दिनांक 03.06.2008 मान्य नहीं होने के फलस्वरूप आवंटन नियमित माने जाने की संस्तुति की जाती है। याचिका संख्या 66268/2012 में मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद के आदेश दिनांक 28.04.2016 के दृष्टिगत समिति द्वारा संस्तुति की जाती है कि प्रकरण में की जा रही जाँच को समाप्त करते हुए तत्काल आवंटि कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूखण्ड के पट्टा प्रलेख निष्पादन की कार्यवाही की जाए। लेखा अनुभाग से अद्यतन NDC प्राप्त करने के बाद अग्रेतर कार्यवाही की जाए।”

उक्त समिति की संस्तुति को मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा आदेश दिनांक 10.05.2016 के द्वारा अनुमोदित किया गया।

मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.04.2016 के अनुपालन में स्थाई समिति की संस्तुति का मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा दिनांक 10.05.2016 के आदेश जारी कर मा0 उच्च न्यायालय व पुनरीक्षणकर्ता को अवगत कराया गया।

10. मा0 उच्च न्यायालय ने याचिका संख्या 66268/2012 में दिनांक 01.08.2016 को आदेश पारित कर याचिका को निस्तारित कर दिया गया। आदेश का सारवान भाग निम्नवत है:-

“Petitioner submission before this court is for declaring the period from the due date of Possession till the date of handing over possession as “Zero Period” for the purpose and waive the interest, if any, levied upon the petitioner by respondent No.2.

The order dated 10.05.2016 clearly proceeds to make a mention that that NOIDA Authorities in their wisdom have proceeded to consider this aspect of the matter and this aspect of the matter has been turned down.

Once such request has been turned down, then in our considered opinion for the said aspect of the matter the petitioner will have approach the state government under section 41(3) of UP Urban Planning and Development Act 1973.

With this liberty the present writ petition stands disposed of.”

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लेखा विभाग के पत्र दिनांक 16.12.2016 के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड की समस्त किशतों का भुगतान किया जा चुका है, परन्तु नियम व शर्तों के अनुसार भू-भाटक देय है। पुनरीक्षणकर्ता पर दिनांक 30.09.2022 तक इस मद में कुल रू0 1,07,39,065/- धनराशि देय थी। प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के पत्र दिनांक 19.09.2022 के द्वारा शून्य काल दिये जाने का लाभ भी प्राधिकरण के पत्र दिनांक 14.10.2022 द्वारा निरस्त कर दिया गया था। अतः, अब कोई धनराशि वापस किये जाने का प्रश्न ही नहीं है एवं पुनरीक्षणकर्ता पर अभी भी भू-भाटक एवं ब्याज के मद में अतिदेय धनराशि बाकी है।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। इसके अनुसार निम्न तथ्य स्पष्ट होते हैं:-

- i. पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में कुल 15844 वर्ग मीटर के प्लॉट का आवंटन दिनांक 28.03.2008 को किया गया था। इस आवंटन को surrender करने के लिए एक पत्र प्राधिकरण कार्यालय में दिनांक 24.06.2008 को प्राप्त हुआ था, जिसके बाद वर्ष 2008 एवं वर्ष 2009 में कई बार संस्था के तीनों प्रमोटर्स को प्राधिकरण कार्यालय में उपस्थित होने हेतु कहा गया, किंतु कतिपय कारणों से तीनों प्रमोटर्स उपस्थित नहीं हुए।
- ii. मा0 उच्च न्यायालय में योजित याचिका संख्या 66268/2012 में पारित मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में संस्था के पक्ष में लीज डीड का निष्पादन दिनांक 17.12.2016 को हुआ।
- iii. यह लीज डीड कुल 12101.5 वर्ग मीटर की हुई थी, जिसके अनुसार इस प्लॉट का कुल प्रीमियम रू0 6,04,83,297/- होता है, जिसका 30 प्रतिशत आवंटी द्वारा ससमय जमा करा दिया गया। अवशेष धनराशि 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 14 प्रतिशत की ब्याज दर से भुगतान की जानी थी। लीज डीड के प्रस्तर 24 (xviii) के अनुसार प्रश्नगत आवंटित सम्पत्ति पर विलेख के निष्पादन की तिथि तक देय ब्याज रू0 1,86,33,000/- व दिया गया ब्याज रू0 1,86,33,000/- होता है।
इससे यह स्पष्ट है कि दोनों पक्षों को यह मंजूर था कि विलेख के निष्पादन की तिथि तक ब्याज रू0 1,86,33,000/- होता है, जिसका भुगतान कर दिया गया है। यह सर्वमान्य सिद्धान्त है कि लीज डीड का निष्पादन दोनों पक्षों की सहमति से होता है एवं लीज डीड के सभी प्राविधान दोनों पक्षों पर समान रूप से लागू किये जाते हैं। चूंकि लीज डीड दोनों पक्षों की सहमति से निष्पादित की गई है, जिसमें स्पष्ट रूप से लिखा है कि लीज डीड के निष्पादन तक देय ब्याज का भुगतान किया जा चुका है। अतः, ऐसी स्थिति में अब पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना कि उस पर ब्याज देय नहीं है, उचित प्रतीत नहीं होता है। इस स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता को किसी भी जीरो पीरियड का भुगतान नहीं किया जा सकता है। अतः प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश नियमानुसार है एवं जीरो पीरियड का कोई भी लाभ पुनरीक्षणकर्ता को अनुमन्य नहीं है।
- iv. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता पर भू-भाटक एवं ब्याज के मद में अभी भी धनराशि देय है। चूंकि लीज डीड के निष्पादन की तिथि तक सम्पूर्ण प्रीमियम एवं ब्याज का भुगतान याची संस्था से लिया जा चुका है एवं जीरो पीरियड का भुगतान नहीं किया जाना है, अतः ऐसी स्थिति में अतिदेय धनराशि के समायोजन का

प्रश्न ही नहीं उठता है। अतः प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश नियमानुसार है एवं उसमें हस्तक्षेप करने का कोई अवसर नहीं बनता है। पुनरीक्षणकर्ता की याचिका खारिज करने योग्य है।

उपरोक्तानुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

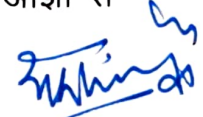
अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-5791/77-4-23/अपील 79/22 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. निदेशक, मै0 यूनएक्सल डेवलपर्स प्रा0 लि0, 414, डीमॉल, नेताजी सुभाष प्लेस, पीतमपुरा, दिल्ली-110034।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव