उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– 5042/77–4–23/अपील 58/23
लखनऊः दिनांक– 22 अगस्त, 2023

मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रा स्ट्रक्चर प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रा स्ट्रक्चर प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–B-2&3, सेक्टर 132 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.05.2023 के विरूद्ध दिनांक 12.06.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धरा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.07.2023 के द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 08.08.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री मानवेन्द्र प्रताप सिंह, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा एवं याची संस्था की ओर से श्री राजेश चौधरी द्वारा आभासी रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि उसे प्राधिकरण के आवंटन पत्र दिनांक 28.03.2005 के द्वारा प्लाट संख्या–B-2&3, सेक्टर 132 का आवंटन किया गया था, इसके क्रम में दिनांक 08.12.2006 को लीज डीड निष्पादित की गई एवं दिनांक 14.12.2006 को भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्रदान किया गया। संस्था को कुछ वित्तीय परेशानियों का सामना करना पड़ा था, जिनके कारण उसके द्वारा किश्तों का समय से भुगतान नहीं किया जा पाया था। इस कारण प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का आवंटन दिनांक 16.02.2016 को निरस्त कर दिया गया था। तद्नुसार पुनरीक्षणकर्ता के अनुरोध पर इस भूखण्ड का पुर्नस्थापन दिनांक 30.05.2016 को कर दिया गया।

3. दिये गये निर्देशों के क्रम में संस्था द्वारा पूर्ण धनराशि का भुगतान किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त समय विस्तारण शुल्क का भी भुगतान समय से कर दिया गया है। इसी के क्रम में संस्था को एक बैंक गारंटी भी रू0 79,11,950/– की जमा करना था, जो कि संस्था द्वारा जमा नहीं की जा सकी

थी। यह बैंक गारंटी संस्था द्वारा दिनांक 08.07.2020 को जमा की गई एवं इसके साथ अतिरिक्त समय विस्तारण शुल्क भी जमा कर दिया गया, साथ ही यह अनुरोध किया गया कि नेशनल कम्पनी लॉ ट्रिब्युनल, नई दिल्ली द्वारा दो कम्पनी एवरशाईन आईटी इन्फ्रा शाप लि0 एवं सिल्वरटोन इन्फ्रा प्रा0 लि0 का मर्जर दिनांक 26.08.2019 को अनुमोदित कर दिया गया है, अतः इस सम्बन्ध में अग्रिम कार्यवाही सुनिश्चित की जाए। इस पत्र के होते हुए भी एवं कोविड–19 महामारी के संकट होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.03.2021 के द्वारा भूखण्ड का पुर्नस्थापन निरस्त कर दिया गया। इसके क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट–सी संख्या–9695/2021 योजित की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 14.07.2021 के द्वारा यह निर्देशित किया गया कि संस्था एक बार पुनः प्राधिकरण में प्रार्थना पत्र देगी, जिस पर प्राधिकरण द्वारा समुचित निर्णय लिया जा सके।

4. मा0 न्यायालय के आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 16.05.2023 के द्वारा पुनः संस्था का प्रत्यावेदन निरस्त कर दिया गया। अतः संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए संस्था के पक्ष में भूखण्ड का आवंटन पुर्नस्थापित किया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह कहा गया है कि संस्था को 6400 वर्ग मीटर का पट्टा प्रलेख ITES & allied activities हेतु दिनांक 08.12.2006 को मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 के पक्ष में किया गया था एवं कब्जा दिनांक 15.12.2006 को दिया गया था। आवंटी द्वारा भूखण्ड के विरूद्ध देयता का भुगतान न करने एवं निर्धारित अवधि में निर्माण पूर्ण नहीं करने के कारण दिनांक 16.02.2016 के द्वारा आवंटन निरस्त कर दिया गया था। पुनः संस्था के अनुरोध पर कतिपय शर्तों के अधीन पत्र दिनांक 30.05.2016 के द्वारा आवंटन पुर्नस्थापित किया गया। आवंटी द्वारा बैंक गारंटी के अलांवा बाकी सब भुगतान कर दिये गये, किंतु आवंटी ने यह प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया कि 100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तन न करने की शर्त को शिथिल किया जाए। आवंटी द्वारा सी.ए. द्वारा सत्यापित नवीन निवेशकों व अन्य धारकों की सूची प्राधिकरण में दिनांक 10.03.2018 को प्रस्तुत की। यह अंशधारिता आवंटी द्वारा उस समय किया गया, जिस समय शासनादेश दिनांक 13.10.2010 के अनुक्रम में प्राधिकरण के स्तर पर कार्यालय आदेश दिनांक 27.10.2010 जारी किया गया, जिसमें उल्लिखित है कि शासन के निर्णय के आलोक में किसी भी कम्पनी में अंशधारिता परिवर्तन के प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित किये जाने वाले CIC चार्जेज इत्यादि को समाप्त किया जाता है। इसी आदेश के प्रकाश में आवंटी ने रक्त सम्बन्धी के प्रति 100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तन किया गया है।

6. उपरोक्त के होते हुए भी चूंकि संस्था द्वारा समय से सभी औपचारिकताएं पूरी नहीं गई थी, अतः उसके पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र को निरस्त कर दिया गया एवं मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में भी संस्था के आवेदन पत्र को निरस्त किया जा चुका है।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परिशीलन किया गया। पत्रावली पर लेखा विभाग के पत्र से यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा भूखण्ड के प्रीमियम एवं भू–भाटक दिनांक 07.12.2020 तक जमा कर दिये गये हैं। संस्था द्वारा पुर्नस्थापना शुल्क रू0 39,55,968/– भी जमा किया गया है एवं तदोपरान्त पत्र दिनांक 08.07.2020 के द्वारा बैंक गारंटी रू0 79,11,950/– एवं समय विस्तारण शुल्क भी जमा कर दिये गये हैं।

जब याची संस्था के अनुरोध पर पुर्नस्थापन स्वीकार किया गया था तो उसे निम्न शर्तें लगाई गई थीं:–

- प्राधिकरण की प्रचलित नीति के अनुसार पुर्नस्थापना शुल्क रू0 39,55,968/– जमा चालान की प्रति।
- लेखा विभाग–संस्थागत द्वारा जारी अदेयता प्रमाण पत्र।
- भूखण्ड पर भवन निर्माण की अपेक्षित समयवृद्धि शुल्क प्राप्त करने हेतु प्रोजेक्ट इम्प्लीमेन्टेशन शेड्यूल का शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये देय समयवृद्धि शुल्क का भुगतान करना होगा।
- परफारमेन्स बैंक गारन्टी जिसकी वैधता प्रोजेक्ट इम्प्लीमेन्टेशन शेट्यूल में दी जानी वाली अवधि से 03 माह अधिक होगी एवं परफॉरमेन्स गारन्टी की वैल्यू भूखण्ड के प्रचलित प्रीमियम के 10प्रतिशत अर्थात रू0 79,11,950/– के बराबर होगी।
- भूखण्ड पर इकाई के कार्यशील होने की लिखित सूचना जारी होने तक रक्त सम्बन्धों से बाहर भूखण्ड का हस्तांतरण एवं/अथवना संविधान परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।

7. इसके क्रम में आवंटी ने अपने पत्र दिनांक 17.06.2016 के द्वारा उपरोक्त क्रमांक 4 एवं 5 पर वर्णित शर्तों को हटाये जाने का अनुरोध किया था। प्राधिकरण द्वारा संस्था के अनुरोध को नामंजूर कर दिया गया था एवं संस्था को अवगत भी करा दिया गया था।

8. संस्थागत विभाग के वर्तमान पुर्नस्थापना नीति के अनुसार इकाई कार्यशील करने से पूर्व रक्त सम्बन्धी के अंतरण/सीआईसी अनुमन्य नहीं है। यहाँ यह तथ्य विचारणीय है कि संस्था द्वारा अंशधारिता परिवर्तन के सम्बन्ध में अनुरोध वर्ष 2016 में ही किया जा चुका था, अतः अंशधारिता परिवर्तन के सम्बन्ध में तत्समय प्रचलित नीति के अनुसार ही कार्यवाही किया जाना उचित

होगा। इस सम्बन्ध में NCLT द्वारा मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 एवं एवरशाईन आईटी इन्फ्रा शाप प्रा0 लि0 के मर्जर की अनुमति भी दिनांक 26.08.2019 को प्रदान कर दी गई है। अतः NCLT के इस आदेश को दृष्टिगत रखते हुए भी याची संस्था के अनुरोध पर विचार किया जाना उचित होगा।

उपरोक्त कारणों से पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्रस्तुत याचिका स्वीकार होने योग्य है। तद्नुसार प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.05.2023 निरस्त किया जाता है एवं प्राधिकरण को निर्देशित किया जाता है कि व उपरोक्त विवेचना के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था के आवेदन पर पुनर्विचार करते हुए पुनः आदेश पारित करे।

तद्नुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः– 5042-77–4–23/अपील 58/23 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. निदेशक, मै0 सिल्वरटोन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, ए–1, सेक्टर–125, एक्सप्रेसवे, नोएडा–201301।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव