

## अध्याय XVI: कपड़ा मंत्रालय

### ब्रिटिश इंडिया कार्पोरेशन लिमिटेड

#### 16.1 भूमि की बिक्री

##### 16.1.1 प्रस्तावना:

ब्रिटिश इंडिया कार्पोरेशन लिमिटेड (कम्पनी) का पंजीकरण फरवरी 1920 में किया गया था जो दो ऊर्जा मिलों, एक उत्तर प्रदेश में कानपुर और अन्य पंजाब में धारी वाल का स्वामित्व और प्रबन्धन करता है। कम्पनी 1992 में रूपण घोषित की गई थी और इंडस्ट्रियल तथा फाइनेंसियल रिकॉन्स्ट्रक्शन बोर्ड (बीआईएफआर) ने दो वर्षों में कार्यान्वयन के लिए दिसम्बर 2002 में पुनर्वास योजना संस्वीकृत की। चूंकि यह योजना पूर्णतः लागू नहीं की गई इसलिए एक संशोधित पुनर्वास योजना का अनुमोदन जून 2011 में भारत सरकार (जीओआई) द्वारा किया गया था।

दिसम्बर 2002 की पुनर्वास योजना के अनुसार योजना की लागत ₹ 210.51 करोड़ थी। निधि का पारिकल्पित स्रोत और उपयोग निम्नवत था:

(₹ करोड़ में)

निधि का स्रोत	राशि	निधि का उपयोग	राशि
बेशी परिसम्पत्तियों की बिक्री	124.51	बैंको/वित्तीय संस्था को बकाया का भुगतान	92.25
भारत सरकार से अनुदान	49.00	संयंत्र/मशीनरी का	46.58
		आधुनिकीकरण और नवीकरण कार्य चालन पूंजी	7.25
भारत सरकार से ब्याज मुक्त ऋण	37.00	स्वैच्छिक सेवा निवृत्ति योजना	7.00
		नकद हानि और अन्य बकाया	57.43
<b>जोड़</b>	<b>210.51</b>	<b>जोड़</b>	<b>210.51</b>

नौ वर्षों के बाद भी पुनर्वास योजना का कार्यान्वयन पूर्णतः नहीं हुआ था क्योंकि संयंत्र का आधुनिकीकरण परिसम्पत्तियों की बिक्री से पर्याप्त निधियों के अनुत्पादन के कारण नहीं किया जा सका। वर्ष 2006 से 2010 तक के दौरान कम्पनी की वित्तीय स्थिति और प्रचालन परिणाम नीचे दिया गया है:

(₹ करोड़ में)

विवरण	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10
शेयर पूंजी	31.71	31.71	31.71	31.71
संचित हानि	(193.26)	(161.98)	(206.01)	(248.64)
बिक्री (पुनर्वास योजना में अनुमानित)	98.00	98.00	98.00	98.00
बिक्री (वास्तविक)	11.87	6.03	3.54	3.54

निवल लाभ (अनुमानित)	10.37	7.62	6.46	5.21
निवल लाभ (वास्तविक)	(13.40)*	31.27**	(44.03)	(42.63)
* ₹ 12.59 करोड़ की परिसम्पत्तियों की बिक्री से लाभ और वेतन के लिए ₹ 18 करोड़ का जीओआई अनुदान शामिल				
** ₹ 40.51 करोड़ की परिसम्पत्तियों की बिक्री से लाभ, ₹ 14.42 करोड़ के प्रावधानों का प्रतिलेखन और वेतन के लिए ₹ 18 करोड़ का जीओआई अनुदान शामिल				

यह देखा जा सकता है कि पुनर्वास योजना (अर्थात् संयंत्र का आधुनिकीकरण न करना) के पूर्ण कार्यान्वयन में विलम्ब और परिणामी नगण्य उत्पादन के कारण पुनर्वास योजना के अनुमानों की तुलना में 2009-10 को समाप्त गत चार वर्षों के दौरान वास्तविक बिक्री नगण्य थी। पुनर्वास योजना में अनुमानित लाभ के प्रति गत कई वर्षों में पर्याप्त प्रचालन हानि थी जो मुख्यतः कर्मचारियों के वेतन के लिए उच्च नियत लागत और नगण्य उत्पादन के कारण थी। वर्ष 2010-11 के वित्तीय विवरणों को अभी (मार्च 2012) अंतिम रूप देना था।

### 16.1.2 लेखापरीक्षा उद्देश्य, कार्य क्षेत्र और कार्यप्रणाली

बेशी सम्पत्तियों (भूमि पर संरचना सहित) की बिक्री से पर्याप्त निधियों का उत्पादन न होना पुनर्वास योजना की अपूर्णता का मुख्य कारण था। इसलिए, लेखापरीक्षा का आयोजन बेशी परिसम्पत्तियों पर उचित कर्तव्यपरायणता की यथेष्टता और कार्य क्षमता जिससे बिक्री प्रक्रिया का कार्यान्वयन किया गया था, की जांच करने के लिए किया गया था।

लेखापरीक्षा में "कानपुर सम्पत्तियों की बिक्री" शामिल की गई क्योंकि उससे पुनर्वास योजना के वित्तपोषण के लिए अपेक्षित कुल निधियों के प्रमुख भाग (₹ 104.78 करोड़) के उत्पादन की आशा थी।

लेखापरीक्षा में कम्पनी की कानपुर सम्पत्तियों की बिक्री से संबंधित अभिलेखों और अन्य संबंधित दस्तावेजों अर्थात् निदेशक बोर्ड और परिसम्पत्ति बिक्री समिति का कार्यवृत्त, कपड़ा मंत्रालय, उत्तर प्रदेश राज्य और बीआईएफआर के साथ कम्पनी के पत्राचार की समीक्षा की गई।

### 16.1.3 लेखापरीक्षा निष्कर्ष:

#### 16.1.3.1 सम्पत्तियों के विवरण का रखरखाव न करना

##### (क) स्थाई परिसम्पत्ति रजिस्टर का रखरखाव न करना

कम्पनी ने अपने स्वामित्व की सभी सम्पत्तियों की पहचान के लिए उचित ब्योरों का रखरखाव नहीं किया और प्रत्येक सम्पत्ति को लीज होल्ड/पट्टा समाप्त/फ्री होल्ड के रूप में वर्गीकरण नहीं किया। सांविधिक लेखापरीक्षकों ने बार बार कम्पनी में सांविधिक रूप से अपेक्षित "स्थायी परिसम्पत्तियों के रजिस्टर" का रखरखाव न करना बताया।

प्रबन्धन ने बताया (दिसम्बर 2011) कि कम्पनी की स्थाई परिसम्पत्तियों का एक रजिस्टर वर्ष 2010 में तैयार किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि सम्पत्तियों के उचित अभिलेखों के अभाव के कारण सम्पत्तियों की बिक्री से निधियों के उत्पादन में अड़चन हुई जिसका प्रभाव अन्ततोगत्वा 2002 की

पुनर्वास योजना के पूर्ण कार्यान्वयन पर पड़ा जो अनुवर्ती पैराग्राफों में बताया गया।

**(ख) कम्पनी को अपनी तीन अतिक्रमित भूमि की मौजूदगी से अनभिज्ञता**

जिलाधीश, कानपुर द्वारा किए गए सर्वेक्षण (मार्च 2003) के अनुसार कम्पनी से संबंधित तीन सम्पत्तियों पर अतिक्रमण पाए गए थे। कम्पनी सर्वेक्षण से पूर्व निम्नानुसार अपने नाम में इन भूमियों की मौजूदगी से अनभिज्ञ थी।

क्रम सं.	कानपुर में सम्पत्ति का नाम	क्षेत्र	2011 का सर्कल दर	भूमि का मूल्य	भूमि की वर्तमान स्थिति
		(वर्ग मीटर)	(₹/वर्ग मीटर)	(₹करोड़ में)	
1	भैरोघाट प्लॉट नं.-3	922.92	14000	1.29	दाह गृह स्थान के नजदीक अतिक्रमित भूमि
2	पारभट, प्लॉट नं.-394, 400, 402	6845.76	11000	7.53	जमीन टेनरी एवं फुटवेयर कार्पोरेशन आफ इंडिया, एक केन्द्रीय सरकारी कम्पनी के अधिकार के अन्तर्गत है
3	प्लॉट नं.-68, सिविल लाइन्स	2084.05	30,000	6.25	विभिन्न व्यक्तियों द्वारा अतिक्रमित भूमि
<b>जोड़</b>		<b>9,852.73</b>		<b>15.07</b>	

इस प्रकार, स्थाई परिसम्पत्ति रजिस्टर के रखरखाव में लापरवाही के कारण कम्पनी इन जमीनों को बेशी भूमि के रूप में घोषित नहीं कर सकी, इसके अतिरिक्त यह तथ्य है कि इन सम्पत्तियों का किसी निरीक्षण के अभाव में अतिक्रमण किया गया।

**6.1.3.2 उचित कर्तव्यपरायणता और आंतरिक नियंत्रणों का अभाव**

पुनर्वास योजना के अनुसार कम्पनी योजना के कार्यान्वयन के लिए संबंधित प्राधिकारियों/एजेंसियों से सभी सांविधिक अनुमोदनों और अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए जिम्मेदार थी। कपड़ा मंत्रालय (मंत्रालय), जीओआई ने एक परिसम्पत्ति बिक्री समिति (एएससी) का गठन किया (जनवरी 2003) जिसमें कम्पनी की सम्पत्तियों की बिक्री करने के लिए मंत्रालय, राज्य सरकार, प्रचालन एजेंसी, बीआईएफआर और कम्पनी के प्रतिनिधि सम्मिलित थे। एएससी पारदर्शी ढंग से परिसम्पत्तियों की बिक्री करने, पुनरुद्धार योजना के लिए अधिकतम संसाधनों का उत्पादन करने और बिक्री की प्रगति की निगरानी करने के लिए जिम्मेदार था।

कम्पनी ने बेशी भूमि की बिक्री के लिए सम्पत्ति परामर्शदाता के रूप में मै. प्राइस वाटर हाउस कूपर प्राइवेट लिमिटेड (पीडब्ल्यूसी) को नियुक्त किया (फरवरी 2002) जिसकी पुष्टि एएससी द्वारा की गई (जनवरी 2003)। चूंकि पीडब्ल्यूसी परिसम्पत्ति पोर्टफोलियों और बिक्री प्रक्रिया में सम्भावित

अवरोध की पहचान करने के संबंध में अपने कर्तव्य का पालन करने में दुःखद रूप से विफल रहा, इसका ठेका जनवरी/अप्रैल 2004 में समाप्त कर दिया गया था।

लेखापरीक्षा में देखा गया कि कम्पनी और एएससी सम्पत्तियों के वर्गीकरण और मूल्यांकन के संबंध में परामर्शदाता की रिपोर्टों पर अनन्य रूप से निर्भर थे क्योंकि कम्पनी में परामर्शदाता की रिपोर्ट के पुनरीक्षण की कोई प्रणाली नहीं थी। लेखापरीक्षा में कानपुर सम्पत्तियों के वर्गीकरण और मूल्यांकन में निम्नलिखित विसंगतियां देखी गई थी।

**(क) पट्टे की स्थिति के बारे में भूमि का गलत वर्गीकरण**

चरण II एवं III के अन्तर्गत (मार्च/मई 2003) सम्पत्तियों की बिक्री के विज्ञापन में छह सम्पत्तियां गलत रूप से चालू पट्टा परिसम्पत्तियां दिखाई गई थी जबकि इन सम्पत्तियों के पट्टे पहले ही समाप्त थे।

प्रबन्धन ने बताया (दिसम्बर 2011) कि सम्पत्तियों का वर्गीकरण कम्पनी के अभिलेखों में उपलब्ध सूचना के आधार पर था। वास्तव में, अपनी निजी सूचना पर निर्भर होने के बजाय जिला प्रशासन के अभिलेखों का सत्यापन किया जाना चाहिए क्योंकि दशकों से स्थाई परिसम्पत्ति रजिस्टर के अभाव में कम्पनी में सम्पत्तियों का कोई प्रामाणिक अथवा विश्वसनीय अभिलेख नहीं था।

**(ख) भूमि के उपयोग के बारे में गलत वर्गीकरण**

दो सम्पत्तियां (बीआइसी क्लब और बिजटेरिया) कानपुर विकास प्राधिकरण (केडीए) के अभिलेखों के अनुसार औद्योगिक भूमि थीं परन्तु कम्पनी द्वारा आवासीय सम्पत्तियों के रूप में विज्ञापन दिया गया (मई 2003)।

प्रबन्धन ने बताया (दिसम्बर 2011) कि इन सम्पत्तियों का विज्ञापन संभवतः अनुमान के आधार पर आवासीय सम्पत्तियों के रूप में दिया गया क्योंकि इनका उपयोग लम्बी अवधि से आवासीय प्रयोजन और क्लब के लिए किया जा रहा था। मंत्रालय ने बताया (जनवरी 2012) कि कोई वित्तीय हानि नहीं हुई थी क्योंकि स्थान के लिए कोई औद्योगिक सर्कल दर नहीं थी और सर्कल दर बही के अनुसार क्षेत्र के लिए आवासीय दर लागू थी। तथापि, तथ्य शेष रहता था कि कम्पनी में सम्पत्तियों के विश्वसनीय अभिलेखों के अभाव में केडीए के अभिलेखों का सत्यापन भूमि की मौजूदा स्थिति का पता लगाने के लिए सभी सम्पत्तियों के मामले में किया जाना चाहिए।

**(ग) ₹ 6.30 करोड़ तक रिज़र्व कीमत का कम नियतन**

चरण-I, II एवं III में विज्ञापित (जनवरी 2003 से मई 2003) बिक्री के संबंध में भूमि की रिज़र्व कीमत पुरानी सर्कल दरों (1999) के आधार पर नियत की गई थी जिसके कारण 8 सम्पत्तियों (अनुबंध-XXI) के संबंध में ₹ 4.23 करोड़ तक तत्कालीन सर्कल दरों (वर्ष 2002) से कम रिज़र्व कीमत का नियतन हुआ। परिमाणतः, सात सम्पत्तियों के मामले में उच्चतम बोली कीमत 2002 की सर्कल दरों के अनुसार कीमत से कम थी और इन मामलों में उच्चतम बोली कीमत और विज्ञापित

रिज़र्व कीमत के बीच अन्तर ₹ 1.39 करोड़ का था (अनुबंध-XXI)। इसके अतिरिक्त, रिज़र्व कीमत निकालते समय बिल्डिंग/स्ट्रक्चर के मूल्य पर विचार नहीं किया गया था परिणामतः 26 सम्पत्तियों की रिज़र्व कीमत का ₹ 2.07 करोड़ तक कम नियतन हुआ (अनुबंध-XXII) जबकि कानपुर परिसम्पत्तियों की बिक्री से उत्पन्न होने वाली ₹ 104.78 करोड़ की राशि में अनुमोदित/पंजीकृत सरकारी मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट (2001) के आधार पर ₹ 2.07 करोड़ की यह राशि शामिल थी।

चूंकि किसी बिक्री की पुष्टि नहीं की जा सकती यदि उच्चतम बोली विज्ञापित रिज़र्व कीमत से कम होती है, इसलिए कम्पनी ने निम्नतर रिज़र्व कीमत के नियतन के कारण ₹ 3.46 करोड़ (₹ 1.39 करोड़ + ₹ 2.07 करोड़) खो दिया। लेखापरीक्षा ने देखा कि ठेके के निरस्तीकरण के अलावा समनुदेशित कर्तव्यपरायणता के कार्य में उनकी लापवाही के लिए पीडब्ल्यूसी के विरुद्ध कोई दण्डात्मक कार्रवाई नहीं की गई थी।

प्रबन्धन मंत्रालय का तर्क (फरवरी 2012) कि चूंकि पीडब्ल्यूसी के विरुद्ध कोई आरोप स्थापित नहीं हुआ था इसलिए कम्पनी क्षतियों की वसूली के लिए पीडब्ल्यूसी के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की थी, मान्य नहीं है क्योंकि पीडब्ल्यूसी के साथ ठेका उनकी कर्तव्यपरायणता को ठेकों की शर्तों के अनुसार पालन करने में विफलता के लिए निरस्त किया गया था (जनवरी 2004)।

**16.1.3.3 भूमि बिक्री की त्रुटिपूर्ण प्रक्रिया के कारण निष्क्रिय श्रमबल के वेतन भुगतान के लिए राजकोष पर परिणामी अंवाछित दबाव के साथ संयंत्र का आधुनिकीकरण नहीं हुआ।**

कम्पनी ने पुनर्वास योजना के अन्तर्गत कानुपुर में 29 बेशी सम्पत्तियों को चिन्हित किया और उन्हें तीन चरणों (जनवरी 2003 और मई 2003 के बीच) में बिक्री के लिए प्रस्तुत किया था। एक अतिरिक्त सम्पत्ति का विज्ञापन दिसम्बर 2003 में और दो अन्य सम्पत्तियों का फरवरी 2007 में बिक्री के लिए दिया गया था। इन 32 सम्पत्तियों में से केवल दो सम्पत्तियां फ्री होल्ड थीं, 13 सम्पत्तियां 999 वर्षों के लिए शास्वत पट्टे पर थीं और 17 सम्पत्तियां 99 वर्षों के लिए चालू पट्टे के अन्तर्गत थीं (9 सम्पत्तियां सहित जहां चालू पट्टा समाप्त हो गया था।

कम्पनी ने अपने निजी खर्चों पर भूमि के फ्री होल्ड में रूपान्तरण के उत्तर दायित्व के वादे द्वारा तीन चरणों (जनवरी से मई 2003) में इस अनुमान पर भूमि की बिक्री के लिए बोलियां आमंत्रित की कि भूमि का रूपान्तरण पुनर्वास योजना में यथा पारिकल्पित राज्य सरकार द्वारा नाममात्र दरों पर हो जाएगा। लेखापरीक्षा ने देखा कि बीआईएफआर के समक्ष राज्य सरकार ने भूमि के फ्री होल्ड में रूपान्तरण में रियायत प्रदान करना स्वीकार किया था। तथापि, राज्य सरकार ने कम्पनी को पुनः सूचित किया (फरवरी 2003) कि 2.1.2003 को हुई बैठक में मंत्रिमंडल की आर्थिक कार्य समिति ने इसे "उस सीमा तक अतिरिक्त बेशी की बिक्री करने के लिए कम्पनी को अनुमत करने का निदेश दिया कि किसी राहत और रियायत की अपेक्षा न हो"। तथापि, कम्पनी ने बिक्री प्रक्रिया को आगे

बढ़ाया साथ साथ नाममात्र प्रभारों पर रूपान्तरण के अनुमोदन के लिए राज्य सरकार से कार्रवाई करती रहीं परन्तु विफल रही।

इसी बीच, सम्पत्तियों की बिक्री के लिए बोलियां मंगाने की शर्तों के अनुसार उच्चतम बोलीदाता द्वारा बिक्री कीमत का 25 प्रतिशत अग्रिम के रूप में अदा करना था और शेष 75 प्रतिशत राशि की प्राप्ति कम्पनी द्वारा लीज होल्ड से फ्री होल्ड में परिवर्तन पर करनी थी। तथापि, सम्पत्तियों की बिक्री 22 सम्पत्तियों के मामले में फ्री होल्ड में परिवर्तन के अभाव में अभी तक (मार्च 2012) पूरी नहीं हुई थी। विभिन्न सम्पत्तियों की बिक्री की वर्तमान स्थिति **अनुबंध-XIII** में बताई गई है (मार्च 2012)।

फ्री होल्ड सम्पत्तियों की बिक्री और चरण-IV एवं V के अन्तर्गत बेची गई सम्पत्तियों से ₹ 51.84 करोड़ सहित अभी तक ₹ 77.54 करोड़ की राशि प्राप्त हुई है (**अनुबंध-XIII**)। इसमें से केवल ₹ 25.82 करोड़ की राशि चरण-I से III के अन्तर्गत विज्ञापित लीज होल्ड सम्पत्तियों से प्राप्त हुई थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि यह समस्त निधि पुनर्वास योजना में यथा अनुबद्ध बैंको/वित्तीय संस्था को बकाया के चुकाने के लिए उपयोग किया गया था। 18 लीज होल्ड सम्पत्तियों की बिक्री कीमत के 75 प्रतिशत के प्रति ₹ 54.78 करोड़ की राशि लीज होल्ड को फ्री होल्ड में परिवर्तित कराने में कम्पनी की विफलता के कारण अभी तक प्राप्त नहीं की जा सकी।

चूंकि कम्पनी नाममात्र दरों पर भूमि के रूपान्तरण के लिए राज्य सरकार का अनुमोदन प्राप्त करने में विफल रही, जुलाई 2008 में छः सम्पत्तियों के मामले में रूपान्तरण के लिए आवेदन तत्कालीन सर्कल दरों पर (क्रेता द्वारा अदा) रूपान्तरण प्रभारों के भुगतान के साथ राज्य सरकार के जिला प्रशासन को प्रस्तुत किया गया था जो 1992 से कम्पनी द्वारा पट्टा किराए का भुगतान न करने, पट्टा अवधि का नवीकरण न करने अथवा भूमि जिसके रूपान्तरण के लिए आवेदन किया गया था के क्षेत्र और प्रशासन अभिलेखों के अनुसार वास्तविक क्षेत्र के बीच अन्तर के आधार पर प्रशासन द्वारा अस्वीकृत कर दिया गया था (जून/जुलाई 2011)। शेष मामलों में न तो क्रेताओं ने कम्पनी के पास रूपान्तरण प्रभार जमा किए न ही अभी तक रूपान्तरण के लिए संबंधित प्राधिकारी को आवेदन प्रस्तुत किया गया था।

इस प्रकार, बिक्री विज्ञापन के पहले सम्पत्तियों पर उचित अध्यवसाय के अभाव और लीज होल्ड के फ्री होल्ड में परिणामी अपरिवर्तन के कारण संयंत्र का आधुनिकीकरण/नवीकरण आज तक पूरा नहीं हो सका। परिणामतः, उत्पादन नगण्य था और कम्पनी में गत कई वर्षों से हानियां एकत्रित हो रही थी।

हानियों के परिणामस्वरूप, भारत सरकार को वर्ष 2004-05 से 2010-11 के वेतन भुगतान के लिए अनुदान (₹ 72 करोड़) और ऋण (₹ 75 करोड़) के रूप में पुनर्वास योजना के शर्तों के अतिरिक्त ₹ 147 करोड़ अदा करना पड़ा था। भारत सरकार ने पहले ही 2002 की पुनर्वास योजना की शर्तों के अनुसार प्रारम्भिक अवधि के दौरान ₹ 49 करोड़ का अनुदान और ₹ 37 करोड़ का ब्याज मुक्त ऋण जारी किया था। ₹ 233 करोड़ की ये समस्त निधियां फलहीन सिद्ध हुई क्योंकि इस निधि से कम्पनी में उत्पादन नहीं बढ़ पाया और जनशक्ति/संयंत्र निष्क्रिय पड़ा था।

जून 2011 में, भारत सरकार, मंत्रिमंडल ने ₹ 341.60 करोड़ की संशोधित लागत पर पुनः एक संशोधित पुनर्वास योजना को सिद्धान्ततः अनुमोदन इस शर्त के अधधीन प्रदान किया कि सर्वप्रथम उत्तर प्रदेश राज्य से बेशी भूमि की बिक्री के लिए अनुमति प्राप्त की जाए। संशोधित योजना से कम्पनी के पुनरूद्धार के मुद्दे का प्रभावी रूप से समाधान नहीं हुआ प्रतीत होता था क्योंकि योजना पुनः भूमि के फ्री होल्ड में रूपान्तरण के काफी दिनों से लम्बित अनसुलझे प्रकरण पर निर्भर था।

*मंत्रालय ने तर्क दिया (जनवरी 2012) कि नाममात्र प्रभारों पर भूमि के रूपान्तरण के संबंध में बीआईएफआर के समक्ष उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा दी गई वचन बद्धता पूरी न करने के कारण पुनर्वास योजना के कार्यन्वयन में विलम्ब हुआ और अधिक लागत लगी।*

मंत्रालय का तर्क स्वीकार्य नहीं है क्योंकि कम्पनी ने बिक्री प्रक्रिया में पहचान और अवरोध दूर करने के लिए उचित कर्तव्य परायणता के बिना सम्पत्तियों की बिक्री का विज्ञापन दिया।

लेखापरीक्षा ने मात्र राज्य सरकार द्वारा वचनबद्धता की पूर्ति न करने के बहाने संयंत्र का आधुनिकीकरण न करने के लिए जनशक्ति निष्क्रिय रखने का कोई औचित्य/तर्क आधार नहीं पाया। भारत सरकार को परिवर्तनों की समीक्षा करनी चाहिए और कम्पनी में उत्पादन बढ़ाने के लिए संयंत्र के आधुनिकीकरण और कामकाज पूंजी हेतु अलग निधि उपलब्ध करानी चाहिए। आधुनिकीकरण की इस निधि की प्रतिपूर्ति बेशी भूमि की बिक्री और बढ़े उत्पादन पर उत्पादन शुल्क की प्राप्ति से निकट भविष्य में हो सकेगी। इसके अतिरिक्त कम्पनी में उपरोक्त निष्फल व्यय संयंत्र के आधुनिकीकरण को पूरा करने के लिए अपेक्षित राशि की अपेक्षा काफी अधिक है।

#### **16.1.3.4 बिक्री के करार के अवांछित पंजीकरण के कारण हानि**

बेशी भूमि की अनिश्चित बिक्री के प्रकरण पर वरिष्ठ सरकारी काउंसल से प्राप्त विधिक राय (मार्च 2005) और विधि मंत्रालय के परामर्श से प्राप्त अन्य आय के आधार पर मंत्रालय द्वारा विचार किया गया था। तदनुसार, मंत्री ने 2002 से कानपुर में भूमि की सभी बिक्री को रद्द करने का निर्णय लिया (जून 2005) क्योंकि यह (बिक्री) विधि के लिहाज़ से शून्य था और सम्पत्तियों का पुनः मूल्यांकन करने के बाद नई बोलियां मंगाने का निर्णय लिया। मंत्रालय ने जून 2005 में कानपुर भूमि की बिक्री के लिए निरस्तीकरण आदेश जारी किया।

कुछ सफल बोलीदाताओं ने कम्पनी द्वारा बिक्री के लिए पंजीकृत करार के निष्पादन में विलम्ब के लिए मंत्रालय को अभ्यावेदन किया। नई बिक्री के लिए अनुकूल विधिक राय के बावजूद मंत्री के स्तर पर मंत्रालय ने निरस्तीकरण आदेश के प्रतिसंहरण का निर्णय लिया और कम्पनी को सफल बोलीदाताओं के साथ "बिक्री के लिए करार" के पंजीकरण के निष्पादन के लिए इस पूर्व शर्त पर निदेश दिये (अगस्त 2006) कि 1998 की सर्कल दरों के बाद रूपान्तरण प्रभार संबंधित क्रेताओं द्वारा वहन किए जाएंगे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि राज्य सरकार ने फरवरी 2005 में 1998 की सर्कल दरों पर प्रभारों के भुगतान पर भूमि को फ्री होल्ड में रूपान्तरण के लिए अनुमति देना स्वीकार किया था। इसलिए,

अगस्त 2006 में क्रेताओं के साथ करार कि वे 1998 की सर्कल दरों से अधिक प्रभारों को वहन करेंगे, का "बिक्री के लिए करार" को पंजीकृत करने का निर्णय लेने का कोई महत्व नहीं था।

कम्पनी ने "बिक्री के लिए करार" के पंजीकरण का निष्पादन किया (सितम्बर 2006) जिसमें 2003 बोलीदरों पर लीज होल्ड भूमि बेचने के लिए स्वयं को बाध्य किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि मंत्रालय के उपर्युक्त निर्णय से कम्पनी ₹ 109.03 करोड़ के लाभ अर्थात् 2011 की सर्कल दरों के आधार पर भूमि की कीमत में वृद्धि घटाएं 1998 की सर्कल दरों पर रूपान्तरण प्रभारों की देयता से वंचित हुई (अनुबंध-XXIV)।

मंत्रालय ने बताया (जनवरी 2012) कि विधिक जटिलता के परिहार के लिए और वैल्यू शापी लिमिटेड बनाम ब्रिटिश इंडिया कम्पनी (बीआईसी) के मामले में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय के परिप्रेक्ष्य में बिक्री के करार का पंजीकरण पुनरुद्धार के वृहत्तर हित में किया गया था क्योंकि अन्यथा सफल बोलीदाता न्यायालय में जा सकते थे और कम्पनी के पुनरुद्धार की समस्त प्रक्रिया खतरे में पड़ सकती थी।

तथापि, लेखापरीक्षा की राय है कि:

- (i) विधिक राय सुस्पष्ट करती थी कि "विचाराधीन करार विधि के लिहाज से बिक्री के लिए संविदा नहीं है और एक शून्य दस्तावेज है। यह बीआईसीएल के लिए इसको लागू करने हेतु कोई बाध्यता सृजित नहीं करता है क्योंकि यह पंजीकृत विलेख नहीं है"। यह तथ्य कि क्रेता ने 1998 की सर्कल दरों से अधिक रूपान्तरण प्रभारों को अदा करना स्वीकार किया था (अगस्त 2006), विधिक राय को विधिमान्य करती थी कि वे "बिक्री के करार" के पंजीकरण के अभाव में बहुत कमजोर मामले थे।
- (ii) मंत्रालय के उत्तर में उल्लिखित न्यायालय निर्णय भारत सरकार को निदेश देते हुए मई 2010/फरवरी 2011 में जारी किया गया था कि "मामले का निर्णय नाजुल भूमि को शासित करने वाले नवीनतम सरकारी आदेश के अनुसार कलेक्टर द्वारा किया जाए"। इसलिए, कम्पनी को राज्य सरकार की अनुमति के बिना भूमि बेचने के लिए अधिकार नहीं था। राज्य सरकार ने समय समय पर कम्पनी को इसके अनुमोदन के बिना सम्पत्ति न बेचने के लिए पहले ही सूचित किया था। सितम्बर 2003 में, जिलाधीश कानपुर ने मंत्रालय से बिक्री प्रक्रिया को इसके आगे के निदेशों तक बंद करने के लिए कहा था।
- (iii) 1998 की सर्कल दरों पर कम्पनी द्वारा देय रूपान्तरण प्रभारों (₹ 47.35 करोड़) को हिसाब में लेने के बाद 2003 की बोली दरों पर 19 लीज होल्ड सम्पत्तियों का निवल बिक्री मूल्य मात्र ₹ 27.86 करोड़ आता है (अनुबंध-XXIV) जो बड़ी राशि नहीं थी और इसके प्राप्त न होने से पुनर्वास योजना रूकना नहीं चाहिए क्योंकि भारत सरकार पुनर्वास योजना की शर्तों से अधिक 2004-05 से कम्पनी को पर्याप्त अनुदान/ऋण पहले ही अदा कर रही थी।
- (iv) वास्तव में, "बिक्री के करार" के पंजीकरण के लिए मंत्री के आदेश के कारण ऐसी स्थिति बनी जहां कम्पनी न तो पुनरुद्धार नीति में सफल हुई न ही भूमि की बिक्री से अधिकतम मूल्य प्राप्त कर पाई। वस्तुतः वर्तमान स्थिति में क्रेता 2003 की बोली दरों के केवल 25

प्रतिशत का भुगतान करके 2003 से सम्पत्तियों की कीमत में समस्त वृद्धि का लाभ ले सकते हैं।

- (v) "बिक्री के करार" का पंजीकरण सितम्बर 2006 में इस शर्त पर किया गया था कि क्रेताओं को 1998 की सर्कल दरों से अधिक रूपान्तरण प्रभारों को वहन करना होगा। तथापि, तत्कालीन सर्कल दरों के आधार पर रूपान्तरण को लागू करने की बजाए मंत्रालय 1998 की सर्कल दरों पर रूपान्तरण के लिए अनुमति देने हेतु राज्य सरकार से कार्रवाई करता रहा। यह दर्शाता था कि पुनरूद्धार योजना की तात्कालिकता का क्रेताओं के लिए रूपान्तरण प्रभारों पर लाभ मांगने के लिए समझौता किया गया था।

#### निष्कर्ष

- कम्पनी/एएससी सम्पत्तियों के मूल्यांकन तथा भूमि की बिक्री में अवरोध की पहचान करने में उचित कर्तव्यपरायणता का पालन करने में विफल रही। सर्कल दर के संबंध में रिज़र्व कीमत कम पर नियत की गई थी और संरचनाओं का मूल्य तथा बिक्री के लिए विज्ञापन की शुरुआत उत्तर प्रदेश राज्य से आवश्यक अनुमोदन प्राप्त किए बिना जनवरी 2003 में की गई थी।
- विधिक परामर्श और राज्य सरकार की चेतावनी की अनदेखी करके क्रेताओं के साथ पंजीकृत "बिक्री करार" करके भूमि की बिक्री का निर्णय लेने में अनावश्यक जल्दबाजी की गई थी जिसके कारण 2011 की सर्कल दरों पर सम्पत्तियों के मूल्य में वृद्धि के संबंध में कम्पनी को ₹ 109.03 करोड़ की हानि हुई।
- कम्पनी को भारी हानियां हुईं और भारत सरकार को मुख्यतः संयंत्र के आधुनिकीकरण और कामकाज पूंजी के लिए निधियों की कमी से पुनर्वास योजना की शर्तों से अधिक कम्पनी को ₹ 147 करोड़ का अनुदान/ऋण प्रदान करना पड़ा था। सम्पत्तियों की बिक्री से निधियों के उत्पादन में समस्याओं को ध्यान में रखकर भारत सरकार अनुदान/ऋण के परिहार/कम करने के लिए संयंत्र के आधुनिकीकरण हेतु अलग निधि प्रदान कर सकती थी।

सक्षेप में, त्रुटिपूर्ण बिक्री प्रक्रिया, आंतरिक नियंत्रणों के अभाव और कमजोर अभिशासन के कारण पुनरूद्धार योजना सफल नहीं हुई (मार्च 2012) और परिणामस्वरूप राजकोष पर अवांछित दबाव पड़ा।

#### सिफारिश:

कम्पनी को समीक्षा करनी चाहिए और उन अवरोधों को दूर करना चाहिए जो लीज होल्ड भूमि के फ्री होल्ड में परिवर्तन के मार्ग में आ रहे हैं तथा बिक्री प्रक्रिया को कारगर बनाना चाहिए ताकि बेसी भूमि की बिक्री से अधिकतम निधियां प्राप्त हों।