

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या- 4433 /अपील 40 /23
लखनऊ:दिनांक: 27 जुलाई, 2023

मे0 के.सी.एल. लि0 (पूर्व में खेमका कन्टेनर्स लि0)

पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण व अन्य

विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मे0 केसीएल लि0 (पूर्व में खेमका कन्टेनर्स लि0) द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित औद्योगिक भूखण्ड संख्या 11 बी, उद्योग विहार इण्डस्ट्रियल एरिया के सम्बन्ध में प्राधिकरण के आदेश दिनांक 26.02.2023 के विरुद्ध दिनांक 11.04.2023 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.05.2023 एवं पत्र दिनांक 22.06.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 18.07.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री विशु राजा, श्री योगेन्द्र कुमार शर्मा एवं श्री शशांक शेखर सिंह द्वारा प्रतिभाग किया गया तथा पुनरीक्षणकर्ता की ओर से श्री अजय सिंह, श्री राजीव खेमका एवं श्री द्रुपद उपाध्याय उपस्थित हुए।

2. याची संस्था का यह कहना है कि उसे औद्योगिक प्लॉट संख्या 11 बी जो उद्योग विहार औद्योगिक क्षेत्र में स्थित है, का आवंटन दिनांक 09.02.2001 को हुआ था। यह आवंटन 16188 वर्ग मीटर का था, जिसका तत्समय मूल्य रू0 658 प्रति वर्ग मीटर था। इसके अनुसार इस प्लॉट का तत्समय कुल मूल्य रू0 1,06,51,704/- था। तदोपरान्त दिनांक 26.02.2002 को लीज डीड की गई, जो कि 90 साल तक वैध थी। इस लीज डीड के अनुसार इस प्लॉट का वार्षिक भू-भाटक (लीज रेंट) रू0 2,96,907/- था, जो कि 10 वर्ष तक वैध था तथा इसके उपरान्त लीज डीड में यह व्यवस्था दी गई थी कि यह भू-भाटक अधिकतम

50 प्रतिशत तक बढ़ाया जा सकेगा एवं यदि भू-भाटक बढ़ाया गया तो एक अनुपूरक लीज डीड भी निष्पादित की जाएगी।

3. इस आवंटन में यह व्यवस्था की गई थी कि प्रीमियम के कुल मूल्य का भुगतान 6 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाएगा, एवं इस पर 15 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज दर भी देय होगी। यह भी व्यवस्था की गई थी कि यदि भू-भाटक का समय से भुगतान नहीं दिया जाता है तो उस पर 20 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से चक्रवृद्धि ब्याज देय होगा।

4. लीज डीड निष्पादित करते समय रू0 42.6 लाख का भुगतान कर दिया गया था एवं रू0 63.91 लाख का भुगतान 6 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना चाहिए था। इस भूखण्ड का कब्जा भी पुनरीक्षणकर्ता को 26.02.2002 को दे दिया गया था। कब्जा मिलने के उपरान्त पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नक्शा इत्यादि मंजूर कराये गये एवं प्लॉट पर उसके द्वारा भवन बनाकर 9 महीने के अंदर दिनांक 11.11.2002 तक तैयार कर दिया गया।

5. इकाई द्वारा जल्दी उत्पादन प्रारम्भ करने के समर्थन में उसके द्वारा प्रदूषण विभाग की NOC, विद्युत बिल की प्रमाणित प्रति, व्यापार कर में पंजीकरण, ब्यायलर एक्ट के अंतर्गत पंजीकरण एवं अन्य बिल/invoice प्रस्तुत किया गया, जिससे यह प्रतीत होता है कि इकाई द्वारा निश्चित समय में उत्पादन प्रारम्भ कर दिया गया था।

6. इकाई द्वारा प्राधिकरण को दिनांक 27.03.2003 को प्रार्थना पत्र इस आशय का दिया गया कि उसे शीघ्र उत्पादन करने के कारण रू0 9.02 लाख का प्रोत्साहन देय है। यह प्रार्थना पत्र प्राधिकरण में दिनांक 22.04.2003 को प्राप्त हो गया था एवं इस प्रार्थना पत्र के अनुसार ऐसा प्रोत्साहन रू0 50 प्रति वर्ग मीटर की दर से देय था।

7. इकाई द्वारा 2002-03 के भू-भाटक का भुगतान समय से कर दिया गया था, किन्तु कतिपय कारणों से 2015 तक भू-भाटक के मद में किसी राशि का भुगतान नहीं किया गया। 2015 एवं उसके उपरान्त इकाई द्वारा नियमित भू-भाटक का भुगतान किया जा रहा है। प्राधिकरण की तत्समय प्रचलित नीति के अनुसार यदि पूर्व वर्षों के भू-भाटक का भुगतान नहीं किया गया है, तो आगामी वर्षों के अग्रिम भू-भाटक के भुगतान करने पर, इकाई पर पूर्व के देय भू-भाटक पर पेनाल्टी को माफ कर दिया जाएगा। इस नीति के तहत इकाई द्वारा अगले 11 वर्षों का भू-भाटक अग्रिम के रूप में जमा कर दिया गया। इसके उपरान्त इकाई द्वारा एकमुश्त भू-भाटक का भुगतान भी रू0 32.65 लाख कर दिया गया।

8. इसी संबंध में इकाई को एक प्रार्थना पत्र दिनांक 01.02.2021 को प्राप्त हुआ जिसमें यह कहा गया है कि इकाई के ऊपर रू0 3.57 करोड़ का बकाया है। इसके क्रम में उसके द्वारा एक प्रार्थना पत्र प्राधिकरण को दिनांक 8.02.2021 को दिया गया, जिसमें इकाई के द्वारा यह अवगत कराया गया कि उसके द्वारा सभी देयों का भुगतान पूर्व में किया जा चुका है। प्रार्थना पत्र पर कोई निर्णय न होने के कारण उसके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दाखिल की गई, जिसमें दिनांक 02.08.2021 को यह आदेश हुआ कि प्रार्थी के प्रार्थना पत्र दिनांक 08.02.2021 पर शीघ्र निर्णय लिया जाए। मा0 उच्च न्यायालय के इस आदेश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा निर्णय लेते हुए दिनांक 26.02.2023 को इकाई का प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया गया। इसी आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका दाखिल की गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में भी मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 02.05.2023 को यह निर्देशित किया गया है कि याचिका का निस्तारण 4 सप्ताह के अंदर किया जाए।

9. उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह कहा गया है कि उसे शीघ्र उत्पादन शुरू करने के लिए प्रोत्साहन देय है। अतः उसके देयों की गणना तदनुसार की जाए। पुनरीक्षणकर्ता का यह भी कहना है कि चूंकि उसके द्वारा अग्रिम रूप में भू-भाटक का भुगतान कर दिया गया है, अतः पूर्व में देरी से किये गये भू-भाटक पर उस पर कोई पेनाल्टी नहीं बनती है। इकाई का यह भी कहना है कि उस पर बढ़ा हुआ भू-भाटक देय नहीं है, क्योंकि इस सम्बन्ध में कोई भी पूरक लीज डीड निष्पादित नहीं की गई थी। अंत में उसके द्वारा यह याचना की गई है कि आदेश दिनांक 26.02.2023 निरस्त किया जाए।

10 इस पुनरीक्षण याचिका पर प्राधिकरण का यह कहना है कि भू-भाटक के पुनर्निर्धारण के लिए सप्लीमेंट्री (पूरक) लीज डीड निष्पादित करने की आवश्यकता नहीं थी। याची द्वारा अपनी देयताओं का भुगतान समय पर नहीं किया गया और अब तक भू-भाटक के मद में रू0 2,08,00,859/-, लीज डीड एवं विलम्ब शुल्क के मद में रू0 8,31,337/- एवं निर्माण/ विलम्ब शुल्क के मद में रू0 2,17,29,476/- बकाया चले आ रहे हैं। याची द्वारा ब्याज की देयताओं को अदा करना आवश्यक है, इन्हें माफ नहीं किया जा सकता। पुनरीक्षणकर्ता पर दिनांक 03.07.2022 तक कुल रू0 4,33,61,672/- की देयता चली आ रही है, जिससे बचने के लिए ये याचिका दाखिल की गई है। अंत में प्राधिकरण द्वारा यह कहा गया है कि याचिका खारिज होने योग्य है।

दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध विवरण के अनुसार निम्न तथ्य स्पष्ट होते हैं:-

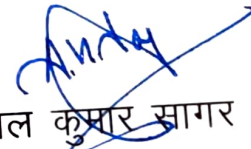
1. याची संस्था को 16188 वर्ग मीटर का प्लॉट दिनांक 26.02.2002 को आवंटित किया गया था। यह स्पष्ट हो रहा है कि इकाई द्वारा सभी प्रकार के क्लीयरेंस लिए गये थे एवं तदनुसार उत्पादन भी प्रारम्भ कर दिया गया था। इकाई द्वारा शीघ्र उत्पादन शुरू करने के सम्बन्ध में प्रोत्साहन प्राप्त करने के लिए पत्र भी 2003 में प्राधिकरण को प्रेषित कर दिया गया था। इसके समर्थन में इकाई द्वारा बिल/invoice की छायाप्रति दाखिल की है तथा व्यापार कर पंजीकरण एवं विद्युत बिलों की प्रति भी दाखिल की गई है।
2. तत्समय प्राधिकरण की यह नीति थी कि इकाई को रू0 50 प्रति वर्ग मीटर की दर से शीघ्र उत्पादन शुरू करने का प्रोत्साहन दिया जाए। प्रस्तुत किए गए साक्ष्यों के आधार पर यह स्पष्ट हो रहा है कि इकाई द्वारा उत्पादन शीघ्र प्रारम्भ कर दिया गया था। अतः इकाई द्वारा प्रस्तुत किये गये इन तथ्यों के आधार पर तत्समय प्रचलित नीति के अनुसार इकाई को दी जाने वाली यह प्रोत्साहन धनराशि देय होती है एवं प्राधिकरण को देयताओं की गणना इस धनराशि के समायोजन के उपरांत करनी चाहिए।
3. यह सर्वविदित सिद्धांत है कि यदि 2 पक्षों के मध्य कोई एग्रीमेंट किया जाता है तो दोनों पक्ष इस एग्रीमेंट की शर्तों को मानने के लिए बाध्य होते हैं, जब तक कि agreement की शर्तों में दोनों पक्षों की सहमति से संशोधन न कर दिया जाए। लीज डीड की शर्तों को देखने से यह प्रतीत होता है कि भू-भाटक की धनराशि अधिकतम 50 प्रतिशत तक 10 वर्षों के बाद बढ़ाई जा सकती थी। पत्रावली पर ऐसा कोई साक्ष्य मौजूद नहीं है, जिससे यह स्पष्ट हो कि कितने प्रतिशत तक लीज रेंट की धनराशि में बढ़ोतरी की गई है। इसके अतिरिक्त लीज डीड में यह भी प्रावधान है कि यदि भू-भाटक की धनराशि बढ़ाई जाएगी तो इसके क्रम में एक पूरक लीज डीड निष्पादित की जाएगी। स्पष्टतः प्राधिकरण के कथन के अनुसार ऐसी कोई पूरक लीज डीड निष्पादित नहीं की गई है।
4. लीज डीड में यह आवश्यक प्रतिबन्ध है कि भू-भाटक में बढ़ोत्तरी करते समय पूरक लीज डीड किया जाना अनिवार्य होगा। चूंकि न तो भू-भाटक में प्रतिशत बढ़ोत्तरी नहीं निर्धारित की गई है एवं न ही पूरक डीड निष्पादित की गई है, अतः बढ़ा हुआ भू-भाटक लिये जाने का कोई औचित्य नहीं होता है। अतः पूर्व में लिये जा रहे वार्षिक भू-भाटक के अनुसार ही भू-भाटक की गणना करना उचित होगा। तदनुसार भू-भाटक के मद में शेष धनराशि की गणना की जानी उचित है। यदि अग्रिम वर्षों में बढ़े हुए दर पर भू-भाटक लिया जाना है तो प्राधिकरण को यह निर्णय लेना पड़ेगा कि कितना प्रतिशत भू-भाटक बढ़ाया जाएगा एवं तदनुसार पूरक लीज डीड भी निष्पादित की जाएगी।

5. दोनों पक्षों को यह तथ्य मान्य है कि इकाई द्वारा अगले 11 वर्षों का अग्रिम भू-भाटक का भुगतान कर दिया गया है। प्राधिकरण की तत्समय प्रचलित नीति के अनुसार यदि किसी आवंटी द्वारा पट्टा प्रलेख के अनुसार पट्टा किराया डिफाल्ट अवधि के बराबर अग्रिम अवधि का पट्टा किराया जमा कराया जाएगा तो डिफाल्ट अवधि का दण्ड ब्याज माफ कर दिया जाएगा।

6. इकाई द्वारा 2003 तक भू-भाटक जमा कर दिया गया था। इसके उपरांत इकाई द्वारा वर्ष 2004 में वर्ष 2014 तक (कुल 11 वर्ष) भू-भाटक का भुगतान किन्हीं कारणों में नहीं किया। इस पर दण्ड ब्याज देय होता है। दण्ड ब्याज से बचने के लिए इकाई द्वारा प्राधिकरण की नीति के अनुसार आगामी 11 वर्षों का अग्रिम भू-भाटक का भुगतान कर दिया गया है। अतः, इस नीति से स्पष्ट है कि जितने वर्षों का इकाई द्वारा भू-भाटक नहीं जमा किया गया था, उस पर कोई दण्ड ब्याज लगाये जाने का औचित्य नहीं बनता है।

7. उपरोक्त के स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा इकाई पर लगाये गये देयों के सम्बन्ध में गणना करने में त्रुटि की गई है। प्राधिकरण का आदेश दिनांक 26.02.2023 निरस्त किया जाता है एवं प्राधिकरण को आदेशित किया जाता है कि वह उपरोक्त निर्देशों के क्रम में देयों की पुनः गणना कर ले एवं इसके उपरांत भी यदि कोई देय बनते हैं, तो इसके संबंध में इकाई को सूचित करें।

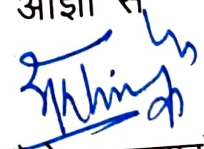
उपरोक्तानुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 4433 (1)/अपील 40/23 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा।
2. श्री अमित अग्रवाल, अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 केसीएल लि0 (पूर्व में खेमका कन्टेनर्स लि0), ई-292, सरिता विहार, नई दिल्ली-110044।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शैलेन्द्र कुमार)
अनु सचिव।