उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– 1845/77–4–24/21 अपील/2024
लखनऊः दिनांक– 22 मार्च, 2024

मे0 ए0एम0जी0 बिल्डकॉन प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

यूपीसीडा, लखनपुर कानपुर ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 ए0एम0जी0 बिल्डकॉन प्रा0 लि0 द्वारा यूपीसीडा के ट्रोनिका सिटी औद्योगिक क्षेत्र में आवंटित ग्रुप हाऊसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–2, सेक्टर सी–3 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 10.12.2019 के विरूद्ध दिनांक 09.02.2024 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 यूपीसीडा के पत्र दिनांक 28.02.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 14.03.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती अस्मिता लाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, श्री सतीष कुमार, सहायक महाप्रबन्धक, औद्योगिक क्षेत्र एवं श्रीमती शर्मीला पटेल तथा पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री अभिनव गोयल, श्री वसिक आजाद तथा श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 20.12.2006 को किया गया था। इस आवंटन के अनुसार भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 9000 वर्ग मीटर था एवं यह भूखण्ड रू0 3300 प्रति वर्ग मीटर की दर से आवंटित किया गया था। आवंटन पत्र के अनुसार कुल धनराशि के 25 प्रतिशत का भुगतान 30 दिन में किया जाना अपेक्षित था तथा अवशेष 75 प्रतिशत प्रीमियम की धनराशि का भुगतान 10 अर्द्धवार्षिक किश्तों में 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर किया जाना अपेक्षित था। आवंटन पत्र के अनुसार भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड 120 दिन में निष्पादित की जानी थी तथा भूखण्ड पर निर्माण कार्य कराकर पूर्णता प्रमाण पत्र 5 वर्ष में लिया जाना था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड पर देय आवंटन धनराशि दिनांक 15.01.2007 को जमा करा दी गई थी। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 20.01.2007 द्वारा यह सूचित किया गया कि भूखण्ड का क्षेत्रफल 4998 वर्ग मीटर बढ़ गया है एवं बढ़े हुए क्षेत्रफल की धनराशि का भुगतान तत्काल किया जाना है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा बढ़ी हुई धनराशि दिनांक 22.01.2007 को जमा कर दी गई है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि आपरेटिंग मैन्युअल 1995 के प्रस्तर 2.22, आपरेटिंग मैन्युअल 2011 के प्रस्तर 2.14 तथा आपरेटिंग मैन्युअल 2020 के प्रस्तर 2.14 में यह स्पष्ट किया गया है कि यह प्राधिकरण की जिम्मेदारी है कि वह आवंटी द्वारा आवेदन करने के 10 दिन के अंदर यह सूचित करेगा कि लीज डीड करने के लिए किन प्रपत्रों की आवश्यकता है, किन्तु प्राधिकरण द्वारा अभी तक इस प्रकार की कोई सूचना आवंटी को उपलब्ध नहीं कराई गयी है।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लीज डीड न होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा उससे अवशेष प्रीमियम के सापेक्ष प्रथम किश्त की धनराशि का मांग पत्र दिनांक 21.06.2007 जारी किया गया है। यह धनराशि संस्था द्वारा दिनांक 28.06.2007 को जमा कर दी गई है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा कई बार प्राधिकरण के अधिकारियों से लीज डीड कराने का अनुरोध किया गया, किन्तु इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा कोई यथोचित जवाब नहीं दिया गया है। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा लिखित आवेदन भी दिनांक 02.07.2007 को किया गया है। लीज डीड न होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा देय प्रीमियम की द्वितीय किश्त का मांग पत्र दिनांक 19.06.2008 को प्रेषित किया गया, जिससे संबंधित धनराशि को संस्था द्वारा दिनांक 26.06.2008 को जमा कर दी गई है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पुनः आगामी किश्तों की धनराशि को जमा करने के लिए पत्र दिनांक 10.06.2009, दिनांक 08.12.2009 एवं दिनांक 09.06.2010 प्रेषित किये गये हैं। इन मांग पत्रों का प्रतिरोध संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 30.06.2010 द्वारा किया गया है एवं यह अनुरोध भी किया गया कि लीज डीड निष्पादित न हो पाने के कारण प्रीमियम पर देय ब्याज को माफ कर दिया जाए। इस प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.07.2010 के द्वारा प्रीमियम पर देय ब्याज को माफ कर दिया गया है।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे यह ज्ञात हुआ कि ग्रुप हाऊसिंग के आवंटियों पर प्राधिकरण की संस्तुति पर राज्य सरकार द्वारा Special Investigation Team से जाँच करवाई जा रही है। यह भी ज्ञात हुआ कि Special Investigation Team द्वारा यूपीसीडा एवं उसके आवंटियों को यह निर्देशित किया गया है कि जाँच पूरी होने तक सम्बन्धित भूमि पर यथास्थिति बनायी रखी जाए। Special Investigation Team की रिपोर्ट को राज्य सरकार द्वारा दिनांक 16.09.2013 को स्वीकार कर लिया गया था।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त Special Investigation Team के निर्देशों के क्रम में यथास्थिति बनाए रखने के बावजूद भी प्राधिकरण द्वारा अवशेष किश्तों की धनराशि को जमा करने के लिए मांग पत्र दिनांक 16.12.2010, दिनांक 04.06.2011, दिनांक 13.12.2011, दिनांक 11.06.2012 एवं दिनांक 11.06.2013 प्रेषित किये गये हैं। इन मांग पत्रों से सम्बन्धित धनराशि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा स–समय जमा कर दी गई है।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उपरोक्त धनराशियाँ जमा कराने के बावजूद उसके द्वारा लीज डीड कराने के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा कोई निर्णय नहीं लिया गया एवं न ही उसको यह अवगत कराया गया कि लीज डीड करने के लिए कौन सी औपचारिकताएँ अपेक्षित हैं। लीज डीड न हो पाने के कारण परियोजना की उपयोगिता पर प्रश्नचिन्ह लगना स्वाभाविक ही हो गया था। इसके बावजूद पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में प्रीमियम, लीज रेन्ट एवं अनुरक्षण शुल्क की धनराशियों का भुगतान किया गया है। चूंकि लीज डीड ही प्राधिकरण द्वारा सम्पन्न नहीं कराई गई है, ऐसी स्थिति में इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य करने का प्रश्न ही नहीं उठता है।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा समस्त धनराशियों का भुगतान कर दिया गया है, किन्तु प्राधिकरण द्वारा मात्र रू0 10 लाख की धनराशि का भुगतान न होने पर उसके पक्ष में किया गया आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में यह तथ्य विचारणीय है कि Special Investigation Team की जाँच लम्बित रहने पर सितम्बर 2013 तक इस भूखण्ड पर कोई निर्माण किये भी नहीं जा सकते थे।

15. अंत में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया कि प्राधिकरण द्वरा पारित आदेश दिनांक 10.12.2019 निरस्त किया जाए, संस्था

के पक्ष में लीज डीड निष्पादित की जाए एवं इस भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए संस्था को 05 वर्ष का समय प्रदान किया जाए।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड आवंटन सं० 13096–98/एसआईडीसी/पीओटीसी प्लाट संख्या जीएच–2/सी–3 दिनांकित 20.12.2006 के विधिक प्रपत्रों का निष्पादन एवं कब्जा के शीर्षक के बिन्दु सं0 2 पर स्पष्ट अंकित है कि औपचारिकताओं को पूर्ण करते हुए आवंटन पत्र की निर्गत तिथि से 120 दिनों के अन्दर भूखण्ड का पट्टा विलेख का निष्पादन आवंटी को कराना होगा। किन्तु याची/पूर्व आवंटी द्वारा इसका अनुपालन नहीं किया गया। आवंटी को देयों का समय पर भुगतान करने के पश्चात् औपचारिकताओं को पूर्ण करते हुए भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादित कराने का विकल्प था, किन्तु उनके द्वारा भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादित नहीं कराया गया जो आवंटन की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। याची देयों का भुगतान कर्यालय में अपने पत्र के माध्यम से बैंक ड्राफ्ट जमा कराते रहे किन्तु किसी भी पत्र में भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादित कराने के सम्बन्ध में जानकारी देने का उल्लेख नहीं किया गया।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पूर्व आवंटी को देयों का भुगतान करने के पश्चात भी औपचारिकताओं को पूर्ण करते हुए भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादित कराने का विकल्प था, किन्तु याची/पूर्व आवंटी द्वारा भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादित नहीं कराया गया, जो आवंटन की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। प्रश्नगत पत्रावली एस०आई०टी० जाँच से प्रभावित होने के कारण कुछ समय के लिए पत्रावलियों में कार्यवाही अस्थगित थी, जिसके क्रम में आवंटी के अनुरोध पर दिनांक 18.05.2007 से दिनांक 01.07.2009 तक का अवशेष प्रीमियम पर भारित ब्याज को माफ करते हुए इसका लाभ याची को दिया जा चुका है। प्रकरण एस०आई०टी० जाँच से दिनांक 18.05.2007 से दिनांक 01.07.2009 तक केवल प्रभावित था, जिसका लाभ याची को उक्त अवधि का ब्याज माफ करते हुए दिया जा चुका है। याची के अनुरोध को स्वीकार करते हुए उक्त अवधि का ब्याज माफ करने के पश्चात भी याची द्वारा भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादन हेतु कोई प्रयास नहीं किया गया।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पूर्व आवंटी द्वारा देयों का भुगतान किया गया किन्तु भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादित कराने तथा नियमानुसार औपचारिकताओं को पूर्ण कर निर्माण करने की कोई कार्यवाही नहीं की गयी जो याची का मूल उद्देश्य था। इस प्रकार याची अपने उद्देश्यों की पूर्ति के प्रति हमेशा उदासीन रहा है जैसा कि देयों का

भुगतान करते समय अपने किसी भी पत्र में भूखण्ड की लीज डीड करने व कब्जा लेने के सम्बन्ध में कोई जिक्र नहीं किया।

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पूर्व आवंटी/याची को नोटिस के माध्यम से समय–समय पर भूखण्ड पर इकाई स्थापना हेतु दिया गया। समय व्यतीत होने के पश्चात भी भूखण्ड को उपयोग हेतु देयों का भुगतान करते हुए नियमानुसार समय विस्तारण प्राप्त कर भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादित कराने एवं कब्जा लेने का अनुरोध किया गया, किन्तु याची द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। पूर्व आवंटी द्वारा कोई कार्यवाही नहीं करने पर नियमानुसार सक्षम स्तर से अनुमोदनोपरान्त ही भूखण्ड का आवंटन कार्यालय पत्रांक 4360–61/यूपीसीडा/पीओ/टीडीएस सिटी दिनांक 10.12.2019 के माध्यम से निरस्त किया गया है।

20. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पूर्व आवंटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 08.06.2010 के माध्यम से एस०आई०टी० जाँच बताते हुए अवशेष प्रीमियम 75 प्रतिशत पर समय–समय भारित ब्याज को माफ करने का अनुरोध किया गया जिसे नियमानुसार विचार करते हुए जाँच से प्रभावित अवधि दिनांक 18.05.2007 से 01.07.2009 तक भारित ब्याज माफ करते हुए अवशेष धनराशि जमा करने की सूचना कार्यालय पत्रांक 2462–63 दिनांक 14.07.2010 के माध्यम से दी गई। पूर्व आवंटी द्वारा देय धनराशि का भुगतान समयांतर्गत किया गया किन्तु भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादन एवं कब्जा लेने का कोई जिक्र नहीं किया गया। याची/आवंटी द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने पर नियमानुसार इस कार्यालय द्वारा 30 दिवसीय विधिक नोटिस पत्रांक 7124/एसआईडीसी/पीओ/टीडीएस सिटी दिनांक 27.01.2016, पत्रांक 4433/ एसआईडीसी/पीओ/टीडीएस सिटी दिनांक 05.12.2016, पत्रांक 6741–42/एसआईडीसी/पीआ/टीडीएस सिटी दिनांक 14.12.2017, पत्रांक 4993–94/एसआईडीसी/पीओ/टीडीएस सिटी दिनांक 30.10.2018 एवं पत्रांक 1225–26/एसआईडीसी/पीओ/टीडीएस सिटी दिनांक 15.06.2019 प्रेषित किया गया किन्तु फिर भी याची/पूर्व आवंटी द्वारा कोई कार्यवाही नही की गई है।

21. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड संख्या जीएच–2 का आवंटन दिनांक 20.12.2006 को किया गया था। भूखण्ड का वास्तविक क्षेत्रफल 4998 वर्ग मीटर बढ़ जाने के पश्चात् आवंटी से बढ़े हुए भू–भाग की धनराशि जमा कराई गई है। प्राधिकरण की आख्या से यह भी स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा प्रीमियम के सापेक्ष देय धनराशि का भुगतान समयांतर्गत किया गया है।

22. इस प्रकरण के सम्बन्ध में यह तथ्य भी स्वीकार्य है कि भूखण्ड के सम्बन्ध में Special Investigation Team की जाँच विद्यमान थी, जिसके कारण दिनांक 18.05.2007 से दिनांक 01.07.2009 तक की अवधि का ब्याज भी माफ किया जा चुका है।

23. पत्रावली के परीक्षण से यह स्पष्ट है कि याची द्वारा प्राधिकरण द्वारा प्रेषित मांग पत्रों के सम्बन्ध में धनराशि जमा कराई गई है एवं प्राधिकरण को सूचित किया गया है। इसके साथ ही यह भी स्पष्ट है कि आवंटी द्वारा समय–समय पर लीज डीड कराने का अनुरोध भी प्राधिकरण से किया गया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा भी अपने पत्र दिनांक 18.12.2013 के द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को पत्र प्रेषित कर यह अवगत कराया गया कि वह वर्णित प्रपत्र/स्टैम्प शुल्क जमा करवाकर भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित करा सकता है। इसके उपरान्त प्राधिकरण के स्तर से पट्टा प्रलेख निष्पादित करने की कोई अग्रिम कार्यवाही नहीं की गई है।

24. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है क सितम्बर 2013 के उपरान्त Special Investigation Team की जाँच समाप्त होने के उपरान्त कोई ऐसा कारण विद्यमान नहीं थी जिससे लीज डीड निष्पादित न हो सकती हो। स्पष्टतः भूखण्ड के सम्बन्ध में पूर्ण धनराशि जमा होने पर स्वाभाविक रूप से लीज डीड निष्पादित कर अग्रिम कार्यवाहियाँ प्रारम्भ कर देनी चाहिए थी। सुनवाई के दौरान याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे कोई निरस्तीकरण पूर्व नोटिस प्राप्त नहीं हुई है एवं वह भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित कर भूखण्ड पर निर्माण करने को तैयार है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा इस भूखण्ड के सम्बन्ध में पुर्नस्थापना प्रार्थना पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया, किन्तु इस प्रार्थना पत्र पर मेरिट्स पर निर्णय न लेकर सरसरी तौर पर निरस्त कर दिया गया है।

25. उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि याची संस्था द्वारा भूखण्ड के सभी देयकों का भुगतान समय से कर दिया गया है एवं वह अनुरक्षण शुल्क के अवशेष देयकों का भी तत्काल भुगतान कर भूखण्ड पर निर्माण करने को तैयार है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अपनी याचिका में भी यह उल्लेख किया गया है कि उसके द्वारा समय–समय पर लीज डीड करने हेतु अनुरोध प्राधिकरण से किया गया है किन्तु प्राधिकरण द्वारा लीज डीड का निष्पादन नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण का आदेश दिनांक 10.12.2019 निरस्त किया जाता है एवं भूखण्ड याची संस्था के पक्ष में पुर्नस्थापित किया जाता है। प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि वह अवशेष देयकों को जमा करवाकर भूखण्ड की लीज डीड कराना सुनिश्चित करे एवं निर्माण के

सम्बन्ध में नियमानुसार समय विस्तारण शुल्क प्राप्त करते हुए निर्माण की अनुमति देने की कार्यवाही सम्पादित करे।

तदनुसार एतद्द्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

(अनिल कुमार सागर)
प्रमुख सचिव

संख्याः– 1845(1)/77–4–24/21 अपील/2024 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यूपीसीडा, लखनपुर, कानपुर।
2. मे0 ए0एम0जी0 बिल्डकॉन प्रा0 लि0, गाजियाबाद, ई–256/एफएफ, करमपुरा काम्प्लेक्स, करमपुरा, नई दिल्ली–110015।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव