उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–2703/77–4–23/52 अपील/23
लखनऊः दिनांक– 21 मई, 2024

श्रीमती प्रेमलता जैन ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

यूपीसीडा, लखनपुर कानपुर ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका श्रीमती प्रेमलता जैन द्वारा यूपीसीडा में आवंटित भूखण्ड संख्या जे–50, औद्योगिक क्षेत्र मथुरा, साइट–बी, क्षेत्रफल 1198 वर्गमीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.03.2018 के विरूद्ध दिनांक 24.04.2023 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 के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 02.04.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 03.05.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती अस्मिता लाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, श्री दिग्विजय सिंह, प्रभारी औद्योगिक क्षेत्र, आगरा एवं भौतिक रूप में श्री सी के मौर्या, क्षेत्रीय प्रबन्धक, आगरा द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अजय जैन द्वारा आभासी रूप में एवं श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 06.02.2003 को श्री संजय बंसल के पक्ष में किया गया था। तदोपरान्त प्राधिकरण के अनुमति पत्र दिनांक 21.03.2006 के माध्यम से यह भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता को प्राप्त हुआ है। प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 28.02.2007 को निष्पादित की गई है, जिसके अनुसार इस भूखण्ड पर Marble Handicraft का उद्योग लगना है। लीज डीड के प्राविधान के अनुसार भूखण्ड पर समस्त निर्माण कार्य लीज डीड के निष्पादन होने के 6 माह के अंदर किए जाने अपेक्षित थे। लीज डीड के निष्पादन के दिनांक तक भूमि का भौतिक कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को प्राप्त नहीं हो पाया था। प्रश्नगत भूखण्ड का भौतिक कब्जा दिनांक 16.03.2009 को प्राप्त हुआ है।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2015 में उसका पता सी–161, प्रीत विहार, नई दिल्ली से परिवर्तित होकर ए–110, सेक्टर–61, नोएडा हो गया था। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा नियमित अंतराल पर प्राधिकरण को यह सूचना भेजी गई है कि प्राधिकरण के रिकार्ड में उसके पते को update कर लिया जाए।

4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर आधारभूत अवसंरचना सुविधाएं उपलब्ध नहीं हैं, जिसके कारण से भूखण्ड पर निर्माण किया जाना संभव नहीं है। मूलभूत सुविधा उपलब्ध न होने के कारण लगभग 90 प्रतिशत औद्योगिक क्षेत्र खाली पड़ा हुआ है।

5. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कोविड–19 महामारी के कारण भूखण्ड पर निर्माण कार्य सम्पादित नहीं हो सके थे। कोविड–19 महामारी समाप्त होने के उपरांत उसके द्वारा दिनांक 15.04.2022 को इस आशय का पत्र प्राधिकरण में दिया गया है कि उसके परिवर्तित पते को प्राधिकरण के रिकार्ड में दर्ज किया जाए एवं उसे भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने की अनुमति प्रदान की जाए। तदोपरान्त इसी आशय का एक पत्र दिनांक 27.06. 2022 को भी दिया गया है। इसी प्रकार उपरोक्त दोनो पत्रों के क्रम में दिनांक 06.01.2023 को भी पत्र प्राधिकरण कार्यालय में दिया गया है। उपरोक्त के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.02.2023 के द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में आवंटित भूखण्ड के सम्बन्ध में निरस्तीकरण आदेश दिनांक 22.03.2018 को पारित किया जा चुका है।

6. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 01.03.2023 के द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता पर न तो निरस्तीकरण आदेश तामील हुआ है और न ही ऐसा आदेश जारी करने के पूर्व उसको सुनवाई का अवसर दिया गया है। यूपीसीडा के Operating Manual, 2008 के अनुसार निरस्तीकरण आदेश जारी करने से 30 दिन पूर्व का Legal नोटिस देना आवश्यक है जो कि इस प्रकरण में नहीं किया गया है। अतः, पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गई है कि आदेश दिनांक 22.03.2018 निरस्त किया जाए एवं भूखण्ड का भौतिक कब्जा पुनरीक्षणकर्ता को पुनः प्रदान किया जाए।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड संख्या–जे–50, क्षेत्रफल 1198 वर्गमीटर, साईट–बी, मथुरा का आवंटन पत्रांक सं0–10184/86 दिनांकित 06.12.2004 द्वारा श्री संजय बंसल को किया गया था। प्रश्नगत भूखण्ड को श्रीमती प्रेमलता जैन को हस्तांतरित किया गया है। उल्लेखित भूखण्ड जे–50 की लीज डीड दिनांक 28.02.2007 में वर्णित धारा–3

ई के अनुसार याचिकाकर्ता को 3 माह में निर्माण पूरा कर 6 माह में इकाई को उत्पादन में लाना था।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि याचिकाकर्ता को प्रश्नगत भूखण्ड का भौतिक कब्जा दिनांक 16.03.2009 को ही प्रदान कर दिया गया था। तत्पश्चात याचिकाकर्ता द्वारा लीजडीड में उल्लेखित शर्तों का पालन नहीं किया। याचिकाकर्ता को बार–बार नोटिस भेजने के बावजूद उसके द्वारा नोटिस का कोई भी जवाब न दिये जाने एवं अनदेखा करने के बाद ही पत्रांक सं0 1777 दिनांक 22.03.2018 के माध्यम से प्रश्नगत भूखण्ड संख्या– जे–5 का आवंटन निरस्त किया गया। विभाग द्वारा पत्रांक सं0–4915/18 दिनांकित 22.03.2018 याचिकाकर्ता के दर्ज पते पर ही भेजा गया था। जिसको याचिकाकर्ता अस्वीकार नहीं कर सकता। याचिकाकर्ता की मांग बेबुनियाद व निराधार है।

9. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 28.02.2007 को निष्पादित की गई है एवं भूखण्ड का कब्जा दिनांक 16.03.2009 को प्रदान कर दिया गया है। लीज डीड के अनुसार भूखण्ड पर तीन माह में निर्माण पूरा कराकर 6 माह में इकाई को उत्पादन में लाना था, जो कि स्पष्टतः अभी तक पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नहीं किया गया है।

10. प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को निर्माण कार्य पूरा होने पर विधिक नोटिस दिनांक 14.10.2009, दिनांक 16.08.2011, दिनांक 11.01.2013, दिनांक 08.05.2013, दिनांक 08.03.2016 एवं दिनांक 08.08.2017 को प्रेषित किये गये हैं। इन नोटिस का कोई भी प्रतिउत्तर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नहीं दिया गया है। सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि वर्ष 2018 तक लीज रेंट के मद में रू0 1,39,000/– की देयताएं भी शेष थीं। इससे यह स्पष्ट होता है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड पर निर्माण करने के समुचित प्रयास नहीं किये गये हैं, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर विधिक नोटिस पुनरीक्षणकर्ता को जारी किये गये हैं।

11. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि सभी नोटिस पुनरीक्षणकर्ता के दर्ज पते पर ही भेजे गये हैं, जिनका कोई प्रतिउत्तर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नहीं दिया गया है। इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता का यह कहना है कि चूंकि उसका पता परिवर्तित हो गया था, अतः उसे यह विधिक नोटिस प्राप्त ही नहीं हुए थे, एवं इस संबंध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा नियमित अंतराल पर प्राधिकरण को अवगत भी कराया जाता रहा है। मूलतः पुनरीक्षणकर्ता के अनुसार पता परिवर्तित करने का आवेदन वर्ष 2015 में किया गया है, किन्तु इस संबंध में कोई भी पत्र प्राधिकरण की पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। इससे

यह स्पष्ट है कि तत्समय तक प्राधिकरण को पता परिवर्तित करने का कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ था एवं प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षणकर्ता के दर्ज पते पर ही नोटिस भेजी जा रही थीं। प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि पुनरीक्षणकर्ता का भी यह दायित्व बनता था कि प्राधिकरण के रिकार्ड में अपना नया पता दर्ज करा ले, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस संबंध में समुचित प्रयास नहीं किये गये हैं।

12. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि वर्ष 2009 में कब्जा प्राप्त होने के बावजूद पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस भूखण्ड पर निर्माण नहीं कराये गये हैं, जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2011 के उपरांत कई नोटिस पुनरीक्षणकर्ता को दिये गये हैं। इससे स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन किया गया है, जिसको ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश जारी कर दिया गया है। तद्नुसार प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश विधिसम्मत होने के कारण उसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः—2703(1)/77—4—23/52 अपील/23 तद्दिनांक—

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यूपीसीडा, लखनपुर, कानपुर।
2. श्रीमती प्रेमलता जैन, (nikunj166@gmail.com) ए—110, सेक्टर—61, नोएडा—201301, यू0पी0।
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