उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–5200/77–4–24/65 अपील/24
लखनऊः दिनांक– 09 सितम्बर, 2024

श्री सत्येन्द्र मिश्र, सण्डीला फेज–2, हरदोई ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

यूपीसीडा, लखनपुर, कानपुर ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका श्री सत्येन्द्र मिश्र द्वारा उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (UPSIDA) के औद्योगिक क्षेत्र सण्डीला, फेज–2 में आवंटित भूखण्ड संख्या–G6, क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये डिमाण्ड नोटिस दिनांक 18.12.2023 के विरूद्व दिनांक 22.03.2024 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। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 07.05.2024 द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 02.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गयी, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्री अजयदीय सिंह, क्षेत्रीय प्रबन्धक एवं श्री राजकुमार, Junior Assistant द्वारा एवं याची श्री सत्येन्द्र मिश्र द्वारा स्वयं भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 30.09.2014 को किया गया था एवं लीज डीड दिनांक 27.02.2015 को निष्पादित की गयी है। तत्पश्चात्, लगभग 9 वर्षों तक पत्र–व्यवहार एवं अन्य प्रयास करने के उपरान्त अन्ततः भूखण्ड का कब्जा दिनांक 07.06.2023 को प्राप्त हो सका है। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा कब्जा प्राप्ति के दिनांक 07.06.2023 के पूर्व जुलाई, 2021 तक भूखण्ड के मूल्य एवं अन्य देयकों का भुगतान किया जा चुका है।

3. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटित भूखण्ड का कुल मूल्य रू0 3,24,000.00 है। वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा समय विस्तारण शुल्क के रूप में कुल रू0 3,11,699.00 की मॉग की जा रही है। चूँकि यह भूखण्ड आवंटन के दिनांक से प्राधिकरण के कब्जे में ही रहा है, ऐसी स्थिति में इस भूखण्ड पर समय विस्तारण शुल्क की देयता नहीं बनती है। आवंटन पत्र की शर्त

संख्या–28 के अनुसार पुनरीक्षणकर्ता को भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए 3 वर्ष का समय निःशुल्क अनुमन्य है।

4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह अवगत कराया गया है कि वर्ष 2014/2015 में यूपीसीडा द्वारा भूखण्ड का भौतिक कब्जा नहीं दिया गया था। तत्पश्चात् याची द्वारा पत्र दिनांक 20.05.2017, दिनांक 23.03.2019, दिनांक 23.04.2019, दिनांक 06.06.2020, दिनांक 19.05.2021, दिनांक 02.07.2021, दिनांक 09.03.2022 एवं दिनांक 03.03.2023 द्वारा भूखण्ड पर कब्जा देने की याचना निरन्तर की जाती रही है। ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता पर समय विस्तारण शुल्क की देयता नहीं बनती है। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह याचना की गयी है कि उसे समय विस्तारण शुल्क की देयता से मुक्त रखा जाए एवं कब्जा देने की दिनांक से 3 वर्ष का समय निर्माण करने के लिए अनुमन्य किया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कार्यालय के पत्र संख्या 6960–61 दिनाक 21.03.2015 के माध्यम से टिप्पणी "you are advised to please contact to our JE Sri Pramod Kumar on 27-03-2015 at site and takeover the possession of the plot" के साथ एवं पत्र संख्या 2069 दिनांक 24.06.2017 द्वारा दिनांक 28.06.2017 को मौके पर उपस्थित होकर अवर अभियन्ता श्री बी०एन० श्रीवास्तव से भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने हेतु सूचित किया गया। निर्धारित तिथि पर भूखण्ड का कब्जा लेने हेतु मौके पर आवंटी उपस्थित नहीं हुए, जिसके फलस्वरूप तद्दिनांक को कब्जा हस्तगत की कार्यवाही नहीं हो पायी। इस प्रकार समय–समय पर भूखण्ड पर इकाई स्थापित करने एवं लीज डीड की धारा–3 (ई) व (पी) के अनुसार इकाई निर्माण न किये जाने के फलस्वरूप पत्र दिनांक 29.04.2017, दिनांक 26.07.2017 एवं दिनांक 23.01.2019 के माध्यम से क्षेत्रीय कार्यालय द्वारा आवंटी को भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर इकाई की स्थापना का लगातार अनुरोध किया गया।

कार्यालय के पत्र संख्या 130 दिनांक 10.04.2019 के माध्यम से आवंटी को सन्दर्भित भूखण्ड का भौतिक कब्जा लेने के सम्बध में विस्तृत विवरण सहित अवगत कराया गया था, उसके पश्चात भी भौतिक कब्जा प्राप्त करने में विलम्ब किया गया। कार्यालय द्वारा प्रेषित निरस्तीकरण की अंतिम नोटिस संख्या–22 दिनांक 06.04.2021 के क्रम में आवंटी द्वारा कब्जा प्रदान किये जाने के अनुरोध के फलस्वरूप दिनांक 16.03.2023 को सम्बन्धित सहायक प्रबन्धक (सिविल) को भूखण्ड का कब्जा हस्तगत करने के निर्देश दिये गये, जिस पर सहायक प्रबन्धक सिविल द्वारा अपनी आख्या दिनांक 07.06.2023 में समय विस्तारण एवं अन्य देयताओं पर कार्यवाही किये जाने की दशा में तद्दिनांक को कब्जा हस्तगत कर अपनी आख्या में अवगत कराया गया।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा स्वतः अपने आवेदन–पत्र दिनांक 26.09.2023 के माध्यम से यह अनुरोध करते हुये कि, इकाई स्थापित करने हेतु दिनाक 30.09.2018 से दिनांक 28.09.2024 तक कोविड–19 के अन्तर्गत मिलने वाली छूट सहित कुल 06 वर्ष का समय विस्तारण प्रदान करते हुये देय समय विस्तारण शुल्क से अवगत कराये जाने हेतु अनुरोध किया गया है, जिसके क्रम में ही इनके समय विस्तारण विषयक प्रस्ताव पर क्षेत्रीय कार्यालय के पत्र दिनांक 21.11.2023 के माध्यम से प्राप्त होने पर मुख्यालय द्वारा अनुमोदन दिनाक 14.12.2023 के सापेक्ष समय विस्तारण शुल्क की देयता सहित दिनांक 29.09.2024 तक के समय विस्तारण की मान्यता क्षेत्रीय कार्यालय के पत्र दिनांक 18.12.2023 द्वारा प्रदान करते हुए समय विस्तारण शुल्क रू0 2,51,100/– एवं उस पर ब्याज रू0 60,599/– की धनराशि की माँग की गयी।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी द्वारा भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष पूर्ण भुगतान किया जा चुका है, परन्तु समय विस्तारण शुल्क एवं अन्य मदों में बकाया देय कुल धनराशि रू0 3,21,865.27 का भुगतान नहीं किया गया है। जहाँ तक आवंटी द्वारा यह कथन कि भूखण्ड के कब्जे से 01 माह के अन्दर ही भूखण्ड के मानचित्र बनाने हेतु प्राधिकृत संस्था के समक्ष समस्त अभिलेखों को प्रस्तुत कर दिया गया है, असत्य है, क्योंकि आवंटी द्वारा संदर्भित भूखण्ड के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु कोई भी प्रपत्र न तो ऑफलाईन प्रस्तुत किया गया है और न ही आनलाईन। इसके अतिरिक्त यदि आवंटी द्वारा भवन मानचित्र के अनुमोदन हेतु प्रपत्र प्रस्तुत भी किया जाता है, तो मानचित्र के अनुमोदन से पूर्व समय विस्तारण शुल्क की देयता का पूर्ण भुगतान करना होगा। वर्तमान में प्राधिकरण में लागू नियमानुसार obpass की वेबसाईट के माध्यम से भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु समस्त प्रक्रिया शुल्क सहित ऑनलाईन आवेदन करना होगा।

9. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी का यह कथन कि उनके द्वारा दिनाक 08.09.2017 को ब्याज सहित समय विस्तारण शुल्क रू0 19,116/– का भुगतान किया गया है, के क्रम में अवगत कराना है कि उक्त धनराशि दिनांक 30.09.2017 से दिनांक 29.09.2018 तक देय समय विस्तारण अवधि की धनराशि है, इसका भूखण्ड की प्रीमियम की देय धनराशि से कोई वास्ता नहीं है। इस प्रकार समय विस्तारण शुल्क की इतनी बड़ी धनराशि की माँग के सम्बन्ध में आवंटी की टिप्पणी गलत है, क्योंकि इनके द्वारा समय विस्तारण हेतु किये गये स्वयं के अनुरोध पर ही अनुमोदन प्रदान किया गया है। आवंटी द्वारा शासन की अधिसूचना संख्या 1117/79–वी–1–2020–2(क)–17–2020 दिनांक 28.07.2020 का उल्लेख अपने प्रकरण में किया गया है। अधिसूचना के अनुसार

उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा–7 में निम्नलिखित परन्तुक बढ़ा दिया जायेगा, अर्थातः–

"परन्तु जहाँ इस प्रकार आवंटित की गई किसी भूमि का उपयोग कब्जा के दिनांक से पांच वर्ष की अवधि अथवा आवंटित किये जाने की शर्त के अन्तर्गत ऐसे उपयोग के लिए नियत अवधि, जो भी अधिक हो, के भीतर नहीं किया जाता है, वहाँ आवंटन और पट्टा विलेख रद्द हुआ माना जायेगा और उक्त भूमि प्राधिकरण के पास रहेगी, परन्तु यह और कि जहाँ पूर्वोक्त अवधि इस अध्यादेश के प्रारम्भ होने के पूर्व पहले ही व्यपगत हो गयी हो, वहाँ प्राधिकरण आवंटी ऐसे प्रयोजन, जिसके लिए वह आवंटित की गयी थी, के लिए एक वर्ष की अवधि के भीतर उक्त भूमि का प्रयोग करने के लिए नोटिस देगा और यदि उपर्युक्त एक वर्ष की अवधि के भीतर आवंटी भूमि का उपयोग नहीं करता है तो आवंटन और पट्टा विलेख स्वतः रद्द हुआ माना जायेगा।"

उपरोक्त से स्पष्ट है कि अधिसूचना के अनुसार विषयगत भूखण्ड पर समय विस्तारण में किसी प्रकार की छूट लागू नहीं होती है। अपितु प्राधिकरण के आपरेटिंग मैनुअल, 2023 के प्रस्तर–8 के अनुसार भूखण्ड पर अतिक्रमण/मा० न्यायालय में योजित वाद/मा० न्यायालय द्वारा पारित आदेश अथवा कोई कारण जो नियत्रंण से परे हो, की स्थिति में भूखण्ड का कब्जा हस्तगत किये जाने की तिथि से नियत अवधि का समय विस्तारण शुल्क नहीं लिए जाने का प्राविधान है।

10. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2014 में किया गया था एवं लीज डीड दिनांक 27.02.2015 को निष्पादित कर दी गयी थी। प्राधिकरण द्वारा दी गयी आख्या से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा कई बार याची को कब्जा प्राप्त करने हेतु अनुरोध किया गया, किन्तु याची द्वारा उपस्थित होकर कब्जा प्राप्त नहीं किया गया। चूँकि इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य नहीं किये जा रहे थे, ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण की अन्तिम नोटिस दिनांक 06.04.2021 को दी गयी है, जिसके क्रम में अन्ततः याची द्वारा दिनांक 07.06.2023 को भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लिया गया है।

11. प्राधिकरण की आख्या से यह भी स्पष्ट है कि याची द्वारा अपने आवेदन–पत्र दिनांक 26.09.2023 के माध्यम से यह अनुरोध किया गया है कि इकाई स्थापित करने के लिए दिनांक 30.09.2018 से दिनांक 28.09.2024 तक का समय विस्तारण, देय समय विस्तारण शुल्क लेते हुए प्रदान किया जाए। इस आवेदन–पत्र के क्रम में प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड पर निर्माण के लिए दिनांक 29.09.2024 तक का समय प्रदान कर दिया गया है एवं कुल धनराशि रू0 3,21,865.00 की मॉग की गयी है। इससे यह स्पष्ट है कि आवेदन करते

समय याची इस तथ्य से भिज्ञ था कि उसे भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए प्राधिकरण को नियमानुसार समय विस्तारण शुल्क देना होगा। प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा याची को भूखण्ड का कब्जा उपलब्ध कराने हेतु समय–समय पर निर्देशित किया गया है, किन्तु याची द्वारा तत्समय कब्जा प्राप्त नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में याची अपने समय विस्तारण शुल्क की देयता से मुक्त नहीं हो सकता है। दिनांक 31.03.2024 तक देयकों की स्थिति निम्नवत् हैः–

क्र.सं.	विवरण	ओवर ड्यू
1.	प्रीमियम धनराशि	शून्य
2.	प्रीमियम दर पर ब्याज	शून्य
3.	समय विस्तारण शुल्क दिनांक 29.09.2024 तक	2,51,100.00
4.	समय विस्तारण शुल्क पर दिनांक 30.04.2024 तक देय ब्याज	97,626.53
5.	लीज रेन्ट दिनांक 31.03.2024 तक	450.00
6.	जी0एस0टी0	81.00
7.	मेन्टीनेन्स चार्ज दिनांक 30.06.2023 तक	9,000.00
8.	मेन्टीनेन्स चार्ज पर देय ब्याज दिनांक 30.04.2024 तक	1,052.88
कुल देयता		**3,59,310.41**

12. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा समय विस्तारण शुल्क की धनराशि नियमानुसार अधिरोपित की गयी है एवं डिमाण्ड नोटिस दिनांक 18.12.2023 में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

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

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः–5200113/77–4–24/65 अपील/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यूपीसीडा, लखनपुर, कानपुर।
2. श्री सत्येन्द्र मिश्र, औद्योगिक क्षेत्र सण्डीला फेज–2, हरदोई।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(जयवीर सिंह)
संयुक्त सचिव