उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– 5609 /77–4–24/82 अपील/22
लखनऊ : दिनांक : 28 सितम्बर, 2024

मै0 निवो आईकॉन — पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण — विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका यूपीसीडा में आवंटित भूखण्ड संख्या–जे–100, औद्योगिक क्षेत्र मथुरा–बी, मथुरा के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत पत्र दिनांक 28.08.2022 द्वारा लगाये गये समय विस्तारण शुल्क के विरूद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा–12 के अन्तर्गत दाखिल की गयी है। प्रकरण में यूपीसीडा से आख्या प्राप्त की गयी, जो उनके पत्र दिनांक 12.08.2024 के द्वारा उपलब्ध करायी गयी। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 20.08.2024 को सुनवाई की गयी, जिसमें पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री मोहन कोहली, अधिकृत हस्ताक्षरी, भौतिक रूप से उपस्थित हुए तथा यूपीसीडा की ओर से श्रीमती अस्मिता लाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा वीडियों कॉन्फ्रेसिंग के माध्यम से एवं श्री सी0के0 मौर्य, क्षेत्रीय प्रबन्धक, आगरा व श्री दिग्विजय सिंह, प्रभारी, औद्योगिक क्षेत्र द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. प्रकरण में सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अवगत कराया गया है कि वर्ष 2013 में यूपीसीडा द्वारा मॉड्यूलर हाउसिंग की ईकाई के स्थापनार्थ भूखण्ड संख्या–जे–100, औद्योगिक क्षेत्र मथुरा–बी, मथुरा का आंवटन किया गया था। प्रकरण में यूपीसीडा द्वारा वर्ष 2016 में भूखण्ड का रजिस्ट्रेशन कराये जाने एवं समय विस्तारण शुल्क जमा किए जाने हेतु नोटिस प्रेषित किया गया, जो कि ससमय प्राप्त न होने तथा कतिपय पारिवारिक परिस्थितियों के कारण प्राधिकरण में जमा नहीं किया गया जा सका। प्रश्नगत भूखण्ड पर वर्ष 2015 तक फैक्ट्री का निर्माण किया जाना था किन्तु समय विस्तारण शुल्क जमा न किए जाने के कारण तथा भूखण्ड पर मूलभूत सुविधाओं के अभाव के कारण प्रश्नगत भूखण्ड का पट्टा प्रलेख का निष्पादन नहीं किया जा सका। याचिकाकर्ता द्वारा अवगत कराया गया कि वह प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूरा करना चाहता है। अतः यूपीसीडा द्वारा लगाये गये समय विस्तारण शुल्क में छूट प्रदान किए जाने का अनुरोध किया गया है।

3. प्रश्नगत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में यूपीसीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या में तथा सुनवाई के समय निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए गए :–

1. भूखण्ड संख्या जे–100 औ०ओ० मथुरा, साईट–बी, क्षेत्रफल 1104 वर्गमीटर की कुल लागत रू० 14,90,400/– के सापेक्ष अर्नेस्ट मनी की धनराशि रू0 1,62,000/– का भुगतान प्राप्त होने के उपरान्त कार्यालय के पत्र संख्या 2105–08/एसआईडीसी/आरएमए/प्लाट नं० जे–100 इण्डस्ट्रियल एरिया मथुरा साइट–बी दिनांक 24.07.2013 द्वारा उक्त भूखण्ड का आवंटन M/s.

Nivo Ikone (पार्टनर–श्री मोहन कोहली) के पक्ष में Modular Housing की इकाई स्थापनार्थ किया गया। आवंटन पत्र की शर्त संख्या–04 के अनुसार दिनांक 22.08.2013 तक आरक्षण धनराशि के मद में रू0 2,10,600/– जमा करना था। आवंटी फर्म द्वारा उक्त धनराशि दिनांक 19.08.2013 को जमा किया गया। उक्त भूखण्ड का आवंटन आवंटन पत्र की शर्त संख्या 9 के अनुसार ''जहाँ है जैसा है'' के अनुसार दिया गया था।

2. यूपीसीडा द्वारा डिमाण्ड नोटिस के माध्यम से देयों को जमा कराये जाने तथा भूखण्ड की लीजडीड निष्पादित कराये जाने हेतु नोटिस दिनांक 04.01.2014, 17.04.2014, 21.06.2014 22.12.2014 जारी की गयी लेकिन आवंटी द्वारा वांछित प्रपत्र जमा न कराये जाने/लीजडीड निष्पादित न कराये जाने पर 30 दिवसीय नोटिस दिनांक 18.02.2016 जारी किये जाने के उपरान्त आवंटी फर्म के पार्टनर श्री मोहन कोहली द्वारा पत्र दिनांक 07.03.2016 द्वारा अपने पिता के निधन होने के सम्बन्ध में सूचित करते हुये समय दिये जाने का अनुरोध किया गया तथा पत्र दिनांक 06.05.2016 के माध्यम से रू0 100/– के स्टाम्प पर शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये समय विस्तारण की मांग की गयी, जिसके क्रम में इस कार्यालय के पत्र दिनांक 20.06.2016 द्वारा भूखण्ड पर दिनांक 23.07.2017 तक का समय विस्तारित करते हुये भूखण्ड के सापेक्ष बकाया देयों तथा समय विस्तारण शुल्क की मांग की गयी, परन्तु आवंटी फर्म द्वारा पत्र दिनांक 30.06.2016, जो इस कार्यालय में दिनांक 11.07.2016 को प्राप्त हुआ है, के द्वारा आपत्ति की गयी कि समय विस्तारण की धनराशि गलत तरीके से चार्ज किया जा रहा है जबकि आवंटन पत्र की शर्त संख्या–29 के अनुसार उपरोक्त निर्धारित अवधि में भूखण्ड का 30 प्रतिशत एरिया कवर्ड कर उत्पादन कार्य शुरू नहीं करने पर नियमानुसार 05 प्रतिशत, 10 प्रतिशत व 15 प्रतिशत समय विस्तारण शुल्क देय होगा। पुनः कार्यालय के पत्रांक 2060 दिनांक 20.8.2016 द्वारा समय विस्तारण तथा वांछित प्रपत्र जमा कराते हुए लीजडीड निष्पादित कराये जाने का अनुरोध किया गया, लेकिन आवंटी द्वारा कोई कार्यवाही न किये जाने के कारण पुनः नोटिस दिनांक 22.12.2016 जारी की गयी। लेकिन आवंटी द्वारा लीजडीड / कब्जा हेतु कोई प्रपत्र/कार्यवाही नहीं की गयी।

3. यूपीसीडा द्वारा आवंटी को लीजडीड निष्पादित कराकर कब्जा प्राप्त करने हेतु समय–समय पर अनेको नोटिसें जारी की गयी है।

4. औद्योगिक क्षेत्र मथुरा साइट–बी, मथुरा तीव्रगति का औद्योगिक क्षेत्र हैं, जिसमें वर्ष 2013 में (भूखण्ड आवंटन के समय) लगभग 72 भूखण्डों के आवंटियों द्वारा लीजडीड निष्पादित कराकर कब्जा प्राप्त किया गया, जिनमें से लगभग 45 इकाईयों में उत्पादन कार्य किया जा रहा था। उक्त औद्योगिक क्षेत्र में मूलभूत सुविधाओं का न होना सम्बन्धी आवंटी फर्म का कथन सरासर गलत है।

5. आवंटी फर्म द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष दिनांक 30.12.2019 तक प्रीमियम के मद में पूर्ण भुगतान जमा कर दिया गया था तथा अद्यतन तिथि तक लीजरेन्ट रू0 2220.00, लीजरेन्ट पर जीएसटी रू0 400.00, समय विस्तारण शुल्क दिनांक 23.09.2024 तक रू0 17,13,960.00 एवं समय विस्तारण शुल्क पर ब्याज दिनांक 31.08.2024 तक रू0 9,81,838.00 बकाया है।

6. आवंटी फर्म द्वारा न तो समय विस्तारण शुल्क का भुगतान किया गया और न ही भूखण्ड की लीजडीड निष्पादित कराने हेतु कोई ठोस प्रयास किया गया। दिनांक 08.08.2024 के अनुसार स्थल पर भूखण्ड खाली है।

यूपीसीडा के कार्यालय आदेश दिनांक 14.06.2017 के अनुसार औद्योगिक भूखण्ड के हस्तान्तरण एवं समर्पण तथा समय विस्तारण नीति के सम्बन्ध में यूपीसीडा के कार्यालय के पत्र दिनांक 09.8.2017 के द्वारा आवंटी को अवगत कराया गया जिसके क्रम में मेसर्स निवो आईकॉन द्वारा Hon'ble State Consumer Dispute Redressal Commision, Lucknow में वाद संख्या–सीसी नं0–78/2018 मेसर्स निवो आईकॉन बनाम यूपीएसआईडीसी योजित किया गया है। जिसकी अग्रिम सुनवाई दिनांक 30.9.2024 को नियत है।

4. दोनों पक्षों को सुना गया। सुनवाई के समय पुनरीक्षणकर्ता तथा प्राधिकरण के प्रतिनिधियों द्वारा प्रस्तुत अभिकथन एवं अभिलेखों के सम्यक् परिशीलन एवं विश्लेषण के यूपीसीडा को निर्देशित किया जाता है कि आवंटी 30 दिन के अन्दर समय विस्तारण शुल्क प्राधिकरण में जमा कराकर प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड निष्पादित करायें। यदि संस्था द्वारा समयान्तर्गत लीजडीड का निष्पादन नहीं कराया जाता है तो भूखण्ड संस्थागत भूखण्ड संख्या–13–14, सेक्टर–106 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 29.03.2023 को निरस्त करते हुए प्रश्नगत भूखण्ड को पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में सशुल्क पुनर्स्थापित किया जाता है। उक्त के अतिरिक्त पुनरीक्षणकर्ता को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वह प्रश्नगत भूखण्ड पर दिनांक 31.12.2024 तक निर्माण कार्य को पूर्ण कर प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र कर लें यदि निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण स्व स्तर से निर्णय हेतु स्वतंत्र होगा।

एतद्द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

मनोज कुमार सिंह
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त

संख्याः– 5609 **(1)/77–4–24तद्दिनांक**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यूपीसीडा।
2. श्री मोहन कोहली, अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 निवो आईकॉन (E-mail Id- mohankohli33@gmail.com) ।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई0टी0, इन्वेस्ट यूपी को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(जय वीर सिंह)
संयुक्त सचिव।