

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-5876/77-4-24/70 अपील/24
लखनऊ दिनांक- 08 अक्टूबर, 2024

सक्षम एगो प्रा0 लि0,

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका सक्षम एगो प्रा0 लि0 द्वारा गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण में आवंटित भूखण्ड संख्या K-29, Sector-15, क्षेत्रफल 12400 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 04.01.2024 के विरुद्ध दिनांक 04.04.2024 को उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 16 (बी) के अंतर्गत दाखिल की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 03.10.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 04.10.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री अनुपम मिश्रा, विशेष कार्याधिकारी एवं श्री मयंक मंगल, प्रबन्धक (सम्पत्ति) द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री उत्कर्ष वर्धन सिंह, अधिवक्ता एवं श्री अबीर मिश्रा, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन M/s Orbit Traders Pvt. Ltd. के पक्ष में दिनांक 09.06.2014 को Flour mill लगाने हेतु किया गया था। तत्पश्चात् प्रश्नगत भूखण्ड का हस्तान्तरण दिनांक 06.10.2015 को खुशी काम्पलेक्स प्रा0लि0 के पक्ष में किया गया है एवं आदेश दिनांक 29.01.2021 के माध्यम से प्रश्नगत भूखण्ड का हस्तान्तरण सक्षम एगो प्रा0लि0 के पक्ष में कर दिया गया है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 25.02.2021 को निष्पादित की गयी है, जिसमें औद्योगिक नीति-2017 के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी में छूट रू0 17,12,500.00 की प्रदान की गयी है। लीज डीड के अनुसार कब्जा प्राप्ति के दिनांक से शून्य माह में

अथवा लीज डीड के निष्पादन की तिथि के 6 माह के अन्दर प्रश्नगत भूखण्ड में उत्पादन प्रारम्भ किया जाना आवश्यक था। प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा दिनांक 08.03.2021 को प्रदान कर दिया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा भूखण्ड के सम्बन्ध में मैप स्वीकृति हेतु आवेदन दिनांक 10.03.2021 को दाखिल कर दिया गया है। भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने के तुरन्त बाद ही पुनरीक्षणकर्ता द्वारा Prefabricated Building Materials द्वारा निर्माण खड़ा कर दिया गया है। इकाई का उत्पादन प्रारम्भ होने में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा डीजल जेनरेटर सेट का उपयोग किया गया है, क्योंकि इस भूखण्ड पर पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में विद्युत कनेक्शन दिनांक 16.03.2021 को प्राप्त हो पाया था।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि औद्योगिक इकाई का पंजीयन एम0एस0एम0ई0 विभाग के अन्तर्गत करवाया जा चुका है। इसके साथ ही जी0एस0टी0 विभाग द्वारा दिनांक 04.09.2021 को की गयी जाँच में भी यह इकाई चलती हुई पायी गयी है। इससे यह स्पष्ट हो जाता है कि भूखण्ड पर Flour Mill का संचालन दिनांक 11.03.2021 को प्रारम्भ कर दिया गया था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 14.12.2023 को इस आशय का प्रार्थना-पत्र दिया गया है कि वह इस भूखण्ड पर बोरे बनाने की इकाई लगाना चाहता है। इस आवेदन के क्रम में प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.01.2024 द्वारा कुल रू0 88,73,600.00 की धनराशि की माँग की गयी है। इसके प्रतिउत्तर में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा पत्र दिनांक 16.01.2024 प्रेषित किया गया, जिसमें पूर्व में वर्णित तथ्यों को स्पष्ट किया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पुनर्स्थापना शुल्क उसी दशा में लगाया जा सकता है, जब भूखण्ड निरस्त कर दिया गया हो। इस प्रकरण में भूखण्ड के आवंटन को निरस्त नहीं किया गया है, अतः पुनर्स्थापना शुल्क देय नहीं है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा समय विस्तारण शुल्क का भुगतान करने के पश्चात् भूखण्ड पर निर्माण के लिए दिनांक 15.03.2021 तक का समय प्राप्त हो गया था एवं इस तिथि के पहले ही उसके द्वारा भूखण्ड पर इकाई स्थापित करके वाणिज्यिक गतिविधियाँ शुरू की जा चुकी हैं। पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भूखण्ड का कब्जा लीज डीड निष्पादन के दिनांक 25.02.2021 के पश्चात् दिनांक 08.03.2021 को प्राप्त हो पाया था। तत्पश्चात् उसके द्वारा द्रुत गति से कार्यवाही कर, भूखण्ड पर वाणिज्यिक उत्पादन प्रारम्भ कर दिया गया था। ऐसी स्थिति में पुनरीक्षणकर्ता संस्था पर कोई पुनर्स्थापना शुल्क देय नहीं है एवं डिमाण्ड नोटिस दिनांक 04.01.2024 निरस्त होने योग्य है।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि औद्योगिक भूखण्ड संख्या के0-29, सेक्टर-15, क्षेत्रफल-12400.00 वर्गमीटर भूमि को आवंटन-पत्र संख्या-704 दिनांक 09.06.2014 के माध्यम से मै0 ओरविट ट्रेडर्स प्रा०लि० के पक्ष में मैदा, सूजी, चोकर व आँटा के उत्पादन की इकाई हेतु आवंटित की गयी थी। आवंटी फर्म द्वारा उक्त भूखण्ड को मेसर्स खुशी काम्पलेक्स प्रा०लि० के पक्ष में हस्तान्तरित करने हेतु अनुरोध किया गया, जिस पर गीडा द्वारा पत्रांक-1379 दिनांक 06.10.2015 के माध्यम से अपीलार्थी के पक्ष में आदेश पारित किया गया। अपीलार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक-22.12.2020 के माध्यम से फर्म का नाम मेसर्स खुशी काम्पलेक्स प्रा०लि० के स्थान पर मे0 सक्षम एग्रो प्रा०लि० परिवर्तित करने हेतु अनुरोध किया गया। उक्त के क्रम में गीडा द्वारा नाम परिवर्तन हेतु अपने आदेश दिनांक 29.01.2021 के माध्यम से अनुमति प्रदान कर दी गयी। अपीलार्थी आवंटी द्वारा आवंटन पत्र के नियम संख्या-12 एवं 13 का उल्लंघन करते हुए न तो निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत प्रश्नगत भूखण्ड लाइसेन्स एग्रीमेन्ट/लीज डीड निष्पादित कराकर भूखण्ड का कब्जा लिया गया, न ही नियम संख्या-14 के अनुसार आवंटन-पत्र के निर्गत होने की तिथि से 2 वर्ष अवधि के अन्तर्गत इकाई स्थापित की गयी, जो एक अनिवार्य शर्त है।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि निर्धारित समय के अन्तर्गत भूखण्ड पर इकाई स्थापित नहीं किए जाने के कारण गीडा प्राधिकारी बोर्ड की 51वीं बैठक दिनांक 26.03.2018 के प्रस्ताव संख्या 51:08 में लिए गये निर्णय के अनुसार अपीलार्थी को इकाई स्थापित करने हेतु समय विस्तारीकरण शुल्क के साथ दिनांक 16.03.2018 से 15.03.2021 तक प्रदान किया गया था।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि आवंटी अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का पट्टा विलेख 05.03.2021 को सम्पादित कराया गया एवं दिनांक 08.03.2021 को भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्राप्त करते हुए दिनांक 10.03.2021 को ऑनलाईन माध्यम से भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। तत्पश्चात् आवश्यक कार्यवाही करते हुए दिनांक 08.10.2021 का भवन मानचित्र स्वीकृत किया गया। आवंटी/अपीलार्थी द्वारा अपने पत्र दिनांक 14.12.2023 के माध्यम से पुनः प्रश्नगत भूखण्ड संख्या के0-29, सेक्टर-15 पर स्थापित होने वाली परियोजना के स्थान पर Woven Sacks की परियोजना स्थापित करने हेतु अनुमति मांगी गयी थी। उक्त पत्र के क्रम में प्रश्नगत आदेश दिनांक 04.01.2024 पारित किया गया, जिसमें स्पष्ट रूप से उल्लिखित किया गया है कि "भूखण्ड का पट्टा विलेख दिनांक 05.03.2021 को सम्पादित किया गया तथा दिनांक 08.03.2021 को भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्राप्त करते हुए दिनांक

10.03.2021 को ऑनलाईन माध्यम से भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया। तत्पश्चात् आप द्वारा प्रस्तुत विक्रय बिल के अनुसार दिनांक 12.03.2021 से इकाई उत्पादनरत दर्ज किए जाने की अपेक्षा की गयी है। उक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि दिनांक 08.03.2021 को कब्जा प्राप्त कर दिनांक 10.03.2021 को भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के पश्चात् दिनांक 12.03.2021 को इकाई का उत्पादन होना व्यवहारिक रूप से सम्भव प्रतीत नहीं होता है। उल्लेखनीय है कि भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत आवेदन के साथ संलग्न घोषणा-पत्र के बिन्दु संख्या-4 एवं 5 में आवंटी एवं उनके आर्किटेक्ट द्वारा स्थल पर निर्माण उपलब्ध न होने की पुष्टि भी की गयी है। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दिनांक 08.10.2021 को भवन मानचित्र स्वीकृत किया गया है।

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 09.06.2014 को किया गया था एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में दिनांक 05.03.2021 को लीज डीड निष्पादित करायी गयी है एवं दिनांक 08.03.2021 को भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्रदान कर दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था का यह कहना है कि उसके द्वारा विस्तारित अवधि के अन्तर्गत समस्त निर्माण कार्य सम्पादित कराये जा चुके थे, अर्थात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 15.03.2021 के पूर्व समस्त निर्माण कार्य पूर्ण किये जा चुके थे।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह कहा गया है कि उसके द्वारा **Prefabricated Building Materials** द्वारा भवन का निर्माण कार्य कराया गया है एवं जो मशीन एवं डीजल सेट उसके द्वारा पूर्व में ही क्रय कर लिये गये थे, उनके माध्यम से इकाई में उत्पादन दिनांक 12.03.2021 को प्रारम्भ कर दिया गया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 10.03.2021 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिया गया है। इस आवेदन में यह उल्लिखित है कि मौके पर कोई निर्माण कार्य उपलब्ध नहीं है। ऐसी दशा में यह नहीं माना जा सकता कि एक दिन में समस्त निर्माण कार्य पूर्ण कराकर इकाई में उत्पादन दिनांक 12.03.2021 से प्रारम्भ कर दिया जाए। यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा समय विस्तारण शुल्क एवं अन्य देयकों से बचने के लिए यह कहा जा रहा है कि उसके द्वारा दिनांक 12.03.2021 को इकाई से उत्पादन प्रारम्भ कर दिया गया है।

11. आवंटित भूखण्ड पर इकाई को दिनांक 15.03.2021 तक का समय वाणिज्यिक उत्पादन प्रारम्भ करने के लिए दिया गया था। तत्पश्चात् पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा समय विस्तारण हेतु आवेदन नहीं किया गया है। प्राधिकरण की नियमावली के अनुसार ऐसे भूखण्ड पर जो आवंटन की तिथि से 05 वर्षों के

अन्तर्गत यदि आवंटी द्वारा इकाई को उत्पादनरत नहीं किया जाता है, तो ऐसी स्थिति में नियमानुसार आवंटी के पक्ष में किया गया आवंटन स्वतः निरस्त माना जाएगा एवं उसके पश्चात् यदि कोई कार्यवाही इकाई के सम्बन्ध में की जाती है, तो आवंटी द्वारा Restoration Charges देय होंगे। चूँकि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 15.03.2021 के पश्चात् समय विस्तारण नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में प्राधिकरण की नियमावली के अनुसार यह आवंटन स्वतः ही निरस्त हो जाता है। आवंटी द्वारा पत्र दिनांक 14.12.2023 के द्वारा इस भूखण्ड पर Woren Sacks की परियोजना स्थापित करने का आवेदन किया गया है एवं यह तभी स्वीकार किया जा सकता है, जब प्रथमतः भूखण्ड पुनर्जीवित हो एवं समस्त लम्बित देयकों का भुगतान कर दिया जाए। इसी धनराशि की माँग प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 04.01.2024 द्वारा की गयी है। उपरोक्त विवेचना के अनुसार प्राधिकरण के आदेश में कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है।

तदनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-5876(1)/77-4-24/70अपील/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
2. सक्षम एगो प्रा० लि०, अयोध्या।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(जयवीर सिंह)

संयुक्त सचिव