# उत्तर प्रदेश शासन
## औद्योगिक विकास अनुभाग–4
## संख्या–6304/77–4–24/128 अपील/2023
## लखनऊ दिनांक–28 अक्टूबर, 2024

मै0 रायल हिन्दुस्तान लिमिटेड, ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 रायल हिन्दुस्तान लिमिटेड द्वारा यूपीसीडा में आवंटित भूखण्ड संख्या B-4, औद्योगिक क्षेत्र कोसीकलां, मथुरा, क्षेत्रफल 6000.00 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 03.02.2006 के विरूद्व दिनांक 01.11.2023 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 गयी है। प्रस्तुत प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 19.01.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 22.10.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्रीमती अस्मिता लाल, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी तथा श्री दिग्विजय सिंह, प्रबन्धक द्वारा एवं याची संस्था की ओर से श्री राजन गोयल, श्री सचिन रस्तोगी एवं श्री आनन्द तिवारी, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह अवगत कराया गया है कि उसे औद्योगिक क्षेत्र कोसीकलां में भूखण्ड संख्या B-5 पूर्व में आवंटित था। इससे सटे हुए भूखण्ड संख्या B-4 को हस्तान्तरित करने हेतु प्राधिकरण द्वारा हस्तान्तरण पत्र दिनांक 09.09.2003 को जारी किया गया था। एकमुश्त धनराशि के भुगतान के उपरान्त भूखण्ड संख्या B-4 की लीज डीड दिनांक 19.06.2004 को निष्पादित की गयी है। लीज डीड की मूल प्रति अभी भी प्राधिकरण कार्यालय की अभिरक्षा में जमा है।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि कब्जा प्राप्त न होने के पश्चात संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर एक धर्मकॉटा स्थापित किया गया, 06 पक्के कमरें बनाए गए, आवागमन हेतु रोड का निर्माण किया गया, चारो तरफ पक्के 10 फीट ऊँची चाहरदीवारी बनायी गयी एवं एक छोटा पार्क विकसित किया

गया। उक्त के अतिरिक्त इन कमरों में हर्बल कास्मेटिक विकास एवं कौशल हेतु प्रयोगशाला भी बनायी गयी।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड पर अग्रेतर निर्माण हेतु बैंक ऑफ इण्डिया से ऋण प्राप्त करने हेतु आवेदन किया गया, किन्तु मूल अभिलेखों की अनुपलब्धता के कारण ऋण स्वीकृत नहीं किया जा सका। इसी मध्य प्राधिकरण द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना के आदेश दिनांक 03.02.2006 के द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। इस आदेश को चुनौती देते हुए मा0 न्यायालय, सिविल जज (सीनियर डिवीजन), मथुरा के समक्ष वाद संख्या 146/2013 दायर किया गया, जो दिनांक 29.01.2014 को एकपक्षीय ढंग से निरस्त कर दिया गया। इस एकपक्षीय आदेश को पुनर्स्थापित करने हेतु प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो वर्तमान में लम्बित है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश एक standard format में पारित कर दिया गया है एवं ऐसे आदेश पारित करने के पूर्व संस्था को कोई नोटिस नहीं दी गयी है। अन्त मं पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि निरस्तीकरण आदेश दिनांक 03.02.2006 अपास्त किया जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड संख्या बी–4, औद्योगिक क्षेत्र कोसीकलां, जनपद मथुरा का हस्तान्तरण दिनाक 09.09.2023 को मेसर्स हिन्दुस्तान लि० के पक्ष में Detergent Soap & Powder की इकाई स्थापनार्थ किया गया, जिसकी शर्त संख्या–8 के अनुसार हस्तान्तरण की तिथि से 30 दिन के अन्दर एग्रीमेन्ट/लीजडीड निष्पादित करानी थी। निर्धारित समय में पूर्व आवंटी कम्पनी द्वारा उपरोक्त कार्यवाही न कराये जाने पर दिनांक 25.11.2003 को नोटिस निर्गत की गयी। तदोपरान्त पूर्व आवंटी कम्पनी के पत्र दिनांक 24.03.2004 द्वारा किये गये अनुरोध पर विचार करते हुये दिनांक 29.04.2004 को परियोजना परिवर्तन की अनुमति प्रदान की गयी। तत्पश्चात पूर्व आवंटी कम्पनी द्वारा दिनांक 22.05.2004 एवं 07.06.2004 द्वारा वांछित प्रपत्र तथा बकाया धनराशि जमा कराये जाने के उपरान्त दिनांक 19.06.2004 को लीजडीड निष्पादित की गयी।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अवर अभियन्ता की आख्या दिनांक 30.12.2005 के अनुसार पूर्व आवंटी कम्पनी द्वारा भूखण्ड पर बिना भवन मानचित्र स्वीकृत कराये पीछे की तरफ स्टाफ के रहने के लिये अस्थायी कमरें बना लिये हैं, जिसका साइज 26.85X6.65 =178.55 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड पर एक धर्मकांटा लगा लिया है, जिसके कमरे का साइज 5.05X3.50=17.67 वर्ग मीटर

है। धर्मकांटे से व्यावसायिक कार्य कर रहे हैं। भूखण्ड का अवैध निर्माण 178.55+17.67—196.22 वर्ग मीटर है। भूखण्ड का क्षेत्रफल 6000 वर्ग मीटर है, जो कि आच्छादित क्षेत्रफल 3.27 प्रतिशत है। प्राधिकरण के नियमानुसार 05 प्रतिशत से कम निर्माण होने की स्थिति में भूखण्ड को रिक्त की श्रेणी में माना जाता है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पूर्व आवंटी कम्पनी को 30 दिवसीय भू—उपयोग नोटिस दिनांक 20.09.2005 निर्गत किये जाने तथा अवर अभियन्ता की उपरोक्त आख्या दिनांक 30.12.2005 के अनुसार भूखण्ड को रिक्ति की श्रेणी में पाये जाने पर भूखण्ड संख्या B-4, औद्योगिक क्षेत्र कोसीकलां, मथुरा का आवंटन दिनांक 03.02.2006 को निरस्त होने के उपरान्त निर्माण किया गया है, जो कि विधिक रूप से अवैध है।

9 मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। भूखण्ड संख्या B-4 की लीज डीड दिनांक 29.06.2004 को कुल प्रीमियम रू0 4,56,000.00 पर निष्पादित की गयी थी, जिसके अनुसार इस भूमि पर perfume, shaving cream एवं Detergent Soap & Powder की परियोजना स्थापित की जानी थी, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा दिये गये कथन के अनुसार यह परियोजना स्थापित नहीं की जा सकी थी। पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह भी स्पष्ट है कि इस परियोजना को स्थापित करने हेतु नक्शे का अनुमोदन भी नहीं कराया गया है।

10. प्राधिकरण की आख्या से यह स्पष्ट है कि बिना भवन मानचित्र स्वीकृत कराए पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कतिपय कमरे बना लिये गये हैं तथा भूखण्ड पर एक धर्मकॉटा भी लगाया गया है, जिसका व्यावसायिक प्रयोग हो रहा है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था को भूखण्ड पर निर्माण करने हेतु नोटिस दिनांक 20.09.2005 को जारी की गयी है एवं इस भूखण्ड पर हुए निर्माण की जॉच भी दिनांक 30.12.2005 को करायी गयी है, जिसके अनुसार इस भूखण्ड का 3.27 प्रतिशत भाग ही प्रयोग किया जा रहा है एवं अवशेष भूखण्ड रिक्त है। प्राधिकरण के नियमों के अनुसार 5 प्रतिशत से कम निर्माण होने की स्थिति में भूखण्ड को रिक्ति की श्रेणी में माना जाता है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा लीज डीड के प्राविधानों का उल्लंघन किया गया है, परियोजना का निर्माण तय समय—सीमा में नहीं कराया गया है एवं न ही परियोजना को पूर्ण करने हेतु समय विस्तार मॉगा गया है।

11. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा अपने नियमों के अनुसार भूखण्ड को रिक्ति की श्रेणी में मानते हुए भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है, जिसमें कोई अवैधानिकता नहीं है।

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

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः—6304(1)/77—4—24/102 अपील/24 तद्दिनांक—

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः—

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण, कानपुर।
2. मै0 रायल हिन्दुस्तान लिमिटेड।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(राजेश्वरी प्रसाद)
अनु सचिव