

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-6286/77-4-24/150 अपील/24
लखनऊ दिनांक- 25 अक्टूबर, 2024

मै0 स्वाभम टेक्सटाइल प्रा0 लि0, ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 स्वाभम टेक्सटाइल प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या B-20, Sector-85, क्षेत्रफल 3990 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.03.2023 के विरुद्ध दिनांक 14.09.2024 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपटित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 27.09.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 27.09.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से आभासी रूप में श्री संजय खत्री, अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री सचिन कुमार, श्री जितेन्द्र कुमार गुप्ता एवं श्री कार्तिकेय दुबे, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप में प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 09.06.2014 को कुल प्रीमियम रू0 3,29,63,385.00 द्वारा स्वास्तिक शुभम इण्टरनेशनल प्रा0लि0 के पक्ष में किया गया था। तत्पश्चात् दिनांक 27.11.2014 को लीज डीड निष्पादित की गयी है, जिसमें यह उल्लिखित है कि तत्समय तक कुल धनराशि रू0 65,92,677.00 का भुगतान किया जा चुका था एवं अवशेष धनराशि का भुगतान 16 अर्धवार्षिक किश्तों में 11 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर पर दिनांक 30.06.2022 तक किया जाना अपेक्षित था। इस भूखण्ड पर रेडीमेड गारमेन्ट्स की परियोजना 36 माह में स्थापित की जानी थी।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि तत्समय कतिपय कारणों से परियोजना स्थापित नहीं जा सकी थी। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 12.06.2018 द्वारा परियोजना पूर्ण करने हेतु समय विस्तारण दिनांक 16.12.2018 तक प्रदान किया गया था। इसके साथ ही प्राधिकरण के पत्र दिनांक 13.07.2018 द्वारा परियोजना प्रस्तावक का नाम परिवर्तित कर पुनरीक्षणकर्ता संस्था

के पक्ष में कर दिया गया था। इसी प्रकार प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.12.2018 द्वारा परियोजना पूर्ण करने हेतु समय विस्तारण दिनांक 27.12.2019 तक प्रदान किया गया था एवं पत्र दिनांक 25.09.2020 द्वारा समय विस्तारण दिनांक 27.07.2021 तक प्रदान किया गया था।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसने दिनांक 30.09.2020 को परियोजना हेतु बिल्डिंग प्लान अनुमोदित करने का आवेदन किया था, जिसे प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 19.12.2020 द्वारा अनुमोदित किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड पर विद्युत पोल लगे हुए थे, जिन्हें हटाने हेतु संस्था द्वारा आवेदन दिया गया है। इसी क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.10.2022 को No Dues Certificate भी जारी किया जा चुका है एवं प्राधिकरण के पत्र दिनांक 29.11.2022 द्वारा परियोजना पूर्ण करने हेतु समय विस्तारण दिनांक 27.12.2022 तक प्रदान किया गया है।

5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस परियोजना पर निर्माण कार्य दिनांक 31.12.2022 के पूर्व सम्पन्न हो चुके हैं एवं उत्पादन भी प्रारम्भ किया जा चुका है। निर्माण कार्य हेतु दो तल निर्मित हो चुके हैं एवं तीसरे तल का निर्माण गतिमान है। इन तथ्यों के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 27.03.2023 के द्वारा प्रश्नगत आवंटन निरस्त कर दिया गया है। तत्पश्चात् संस्था द्वारा दिनांक 03.09.2023 को एकमुश्त लीज रेंट रु० 1,45,86,305.00 जमा किया जा चुका है। अन्त में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह निवेदन किया गया है कि आदेश दिनांक 27.03.2023 अपास्त किया जाए एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में पुनर्स्थापित किया जाए।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि M/s Swastik Swabham International Pvt. Ltd. को औद्योगिक भूखण्ड संख्या बी-20 सेक्टर-85, नोएडा, क्षेत्रफल 3990 वर्गमीटर का आवंटन दिनांक 09.06.2014 को Readymade Garments की परियोजना के क्रियान्वयन के लिए किया गया था। उक्त भूखण्ड की कुल कीमत रु० 3,29,63,385.00 थी। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.11.2014 को उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख M/s Swastik Swabham International Pvt. Ltd. के पक्ष में निष्पादित करके दिनांक 17.12.2014 को उक्त भूखण्ड का कब्जा भी प्रदान कर दिया गया। पट्टा प्रलेख के निष्पादन से पूर्व आवंटी द्वारा रु० 65,82,677.00 की धनराशि जमा करा दी गई थी तथा शेष धनराशि रूपये 2,63,70,708.00 को 16 छमाही किश्तों में 11 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा करनी थी, जिसमें पहली किश्त दिनांक 31.12.2014 को तथा अन्तिम किश्त दिनांक 30.06.2022 को देय थी।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता को पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या-04 के अनुसार कब्जे के दिनांक से 36 माह के अन्दर

भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करके इकाई को क्रियाशील घोषित कराना था, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 12.06.2018 के द्वारा दिनांक 16.12.2018 तक की अवधि की समयवृद्धि, पत्र दिनांक 21.12.2018 के द्वारा दिनांक 27.11.2019 तक की समयवृद्धि, पत्र दिनांक 25.09.2020 के द्वारा दिनांक 27.07.2021 तक की समयवृद्धि तथा पत्र दिनांक 29.11.2022 के द्वारा दिनांक 27.12.2022 तक की समयवृद्धि रिवीजनकर्ता को प्रदान की गई। उक्त समयवृद्धि प्राप्त करने के पश्चात भी रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करके इकाई को क्रियाशील घोषित नहीं कराया गया।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि अध्यादेश दिनांक 28.07.2020 व दिनांक 07.01.2022 के अनुपालन में रिवीजनकर्ता को इकाई की क्रियाशीलता एवं अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु दिनांक 31.12.2022 तक की समयवृद्धि सशुल्क प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 03.02.2022 को नोटिस जारी किया। प्राधिकरण द्वारा पुनः दिनांक 20.12.2022 के द्वारा इकाई को क्रियाशील करने हेतु पुनः नोटिस जारी किया गया, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा भवन निर्माण/क्रियाशीलता के संबंध में कोई प्रयास नहीं किया गया और न ही नोटिस का जवाब दिया गया। रिवीजनकर्ता द्वारा पट्टा प्रलेख की शर्तों का उल्लंघन करने के कारण तथा अध्यादेश/अधिसूचना के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 27.03.2023 को उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया।

9. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2014 में किया गया था एवं लीज डीड के अनुसार तीन वर्ष में रेडीमेड गारमेन्ट्स की परियोजना स्थापित की जानी थी। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर परियोजना पूर्ण करने हेतु समयवृद्धियाँ प्रदान की गयी हैं एवं अन्तिम समयवृद्धि दिनांक 27.12.2022 तक प्रदान की गयी है। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में समस्त किशतों का भुगतान किया जा चुका है एवं एकमुश्त लीज रेंट भी जमा किया जा चुका है। इस भूखण्ड का निरीक्षण प्राधिकरण द्वारा गठित निरीक्षण समिति द्वारा दिनांक 13.04.2023 को किया गया है एवं निरीक्षण के दौरान भूखण्ड पर भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल एवं तृतीय तल निर्मित पाये गए थे तथा द्वितीय तल पर इकाई का कार्य प्रगति में पाया गया था।

10. प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा किये गये निरीक्षण से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड पर काफी निर्माण करवाए जा चुके थे एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा उत्पादन का कार्य भी प्रारम्भ किया गया है। वस्तुतः प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश, अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के अनुपालन में जारी किया गया है, जिसके अनुसार पुनरीक्षणकर्ता संस्था को क्रियाशीलता एवं अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु दिनांक 31.12.2022 तक का समय उपलब्ध था। इस तिथि तक

निर्माण/क्रियाशीलता पूर्ण न किये जाने के कारण भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया गया है। अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के द्वारा उ0प्र0 औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा-7 के परन्तुक में निम्न प्राविधान किया गया है:-

"Provided that,

(a) where any land has been allotted on lease before 28- 7-2020 for setting up of an industrial unit and/or an Information Technology/Information Technology Enabled Services unit (IT& ITeS); and

(b) the land has not been utilised (functional/minimum completion) by 28-7 2020 as per the norms laid down by the Authority, and

(c) a period of eight years from the date of execution of lease deed or the period fixed for such utilisation as per the terms and conditions of allotment, whichever is longer has lapsed by 28-7-2020; and

(d) a notice has been given by the Authority to such allottee at least three months prior to 31-12-2022 to utilise the said land by 31-12-2022 for the purpose for which it was allotted and apprising him of the consequences as mentioned here after of the failure to do so, and

(e) the allottee does not utilise the land by 31-12-2022; then the allotment and lease deed will stand automatically cancelled and allotted land will vest with the Authority on 31-12-2022":

Provided further that the State Government may, by a general or special order, extend the date of such cancellation and vesting as mentioned in the above proviso, in the interest of promotion of investment and employment generation.

Explanation 1.--The aforesaid amendment does not entitle any allottee to claim a minimum completion period of eight years. The period fixed for such utilization shall continue to be governed by the terms and conditions of allotment and the policy of the concerned Authority, including the applicability of extension of time and other interests and charges

Explanation 2.--The refund of money deposited by the allottee on such cancellation of allotment and lease deed and vesting of land in Authority shall be as per the policy of the concerned Authority ."

11. उपरोक्त परन्तुक के प्रस्तर-C में यह उल्लिखित है कि यह तभी लागू किया जा सकता है, जब लीज डीड के निष्पादन से 08 वर्ष की अवधि अथवा

लीज डीड में उल्लिखित परियोजना पूर्ण करने हेतु अवधि, जो भी अधिक हो, दिनांक 28.07.2020 तक समाप्त हो गई हो। चूँकि इस परियोजना के लिए लीज डीड वर्ष 2014 में की गयी थी, इस प्रकार यह स्पष्ट है कि 08 वर्ष की अवधि दिनांक 28.07.2020 तक पूर्ण नहीं हुई थी। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्रस्तर-C में उल्लिखित प्राविधान वर्तमान परियोजना पर लागू नहीं होता है। चूँकि यह एक बाध्यकारी प्राविधान है, अतः धारा-7 के परन्तुक के अनुपालन में पारित निरस्तीकरण आदेश विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है। वस्तुतः निरस्तीकरण आदेश पारित करते समय प्राधिकरण द्वारा लीज डीड में वर्णित प्राविधानों के अन्तर्गत कार्यवाही करनी चाहिए थी एवं यदि प्राधिकरण के नियमों में समय विस्तारण अनुमन्य था, तो सशुल्क समय विस्तारण प्रदान कर देना चाहिए था।

12. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.03.2023 विधिसम्मत नहीं है। अतः निरस्तीकरण आदेश दिनांक 27.03.2023 अपास्त किया जाता है एवं भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में निःशुल्क पुनर्स्थापित किया जाता है। चूँकि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा परियोजना पर अधिकतर निर्माण कार्य पूर्ण किये जा चुके हैं एवं परियोजना पर वाणिज्यिक उत्पादन भी शुरू किया जा चुका है, ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा परियोजना प्रस्तावक के अनुरोध किये जाने पर सशुल्क समय विस्तारण प्रदान किया जाए।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-6286(1)77-4-24/150 अपील/24 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा
2. मै० स्वाभम टेक्सटाइल प्रा० लि०, नई दिल्ली।
3. मो० वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू०पी० को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से
(राजेश्वरी प्रसाद)
अनु सचिव