उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– 6043 / 77–4–24 / 148 अपील / 2024
लखनऊ दिनांक– 22 अक्टूबर, 2024

मै0 अनन्त सोर्सिंग मैनेजमेन्ट प्रा0 लि0, ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका अनन्त सोर्सिंग मैनेजमेन्ट प्रा0 लि0 द्वारा नोएडा में आवंटित भूखण्ड संख्या B-47, सेक्टर–83, क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.03.2023 के विरूद्व दिनांक 30.08.2024 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 गयी है। प्रस्तुत प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.10.2024 के द्वारा आख्या उपलब्ध करायी गयी है। इस याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 18.10.2024 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 मुदित बंसल, श्री नरेश कुमार अनेजा एवं श्री शुभम सिंह, अधिवक्ता द्वारा आभासी रूप में प्रतिभाग किया गया है।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसे प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 27.01.2014 को किया गया था। तत्पश्चात् भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 21.08.2014 को निष्पादित की गयी है। इस लीज डीड के अनुसार भूखण्ड पर वाणिज्यिक उत्पादन, भूखण्ड का कब्जा देने के 03 वर्ष के अन्दर प्रारम्भ कर देना था। भूखण्ड के आवंटन के पश्चात् संस्था के निदेशक, स्वास्थ्य सम्बन्धी समस्याओं के कारण भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं कर सके थे। इस कारणवश संस्था द्वारा दिनांक 17.02.2022 को प्राधिकरण के खाते में कुल रू0 7,07,160.00 Late Possession Penalty के रूप में जमा किये गये हैं।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा पत्र दिनांक 25.04.2022 एवं दिनांक 18.08.2022 के द्वारा भूखण्ड का वास्तविक भौतिक कब्जा प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया, किन्तु वर्तमान तक भौतिक कब्जा प्रदान नहीं किया जा सका है। प्राधिकरण द्वारा भौतिक कब्जा इसलिए नहीं दिया

जा रहा था, क्योंकि मौके पर भूखण्ड की माप लीज डीड के अनुसार नहीं थी। भूखण्ड पर निर्माण न होने के कारण प्राधिकरण के आदेश दिनांक 23.06.2023 द्वारा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि ऐसे भूखण्डों पर समस्त निर्माण कार्य पूर्ण करने के लिए समयवृद्वि दिनांक 31.12.2024 तक बढ़ा दी गयी है। तत्क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गयी है कि प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 26.06.2023 अपास्त किया जाए एवं उसे भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण करने के लिए दिनांक 31.12.2024 तक समय प्रदान कर दिया जाए।

5. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता को औद्योगिक भूखण्ड संख्या बी–47, सेक्टर–83, क्षेत्रफल 450 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक 27.01.2014 को Readymade Garments की परियोजना के क्रियान्वयन के लिए किया गया था। आवंटन के पश्चात् प्राधिकरण ने उक्त भूखण्ड का पट्टा प्रलेख रिवीजनकर्ता के पक्ष में दिनांक 21.08.2014 को निष्पादित किया गया। पट्टा प्रलेख की शर्त संख्या 4 के अनुसार रिवीजनकर्ता को कब्जे की Due Date से 36 माह के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण करके इकाई को कार्यशील करना था। प्राधिकरण ने पट्टा प्रलेख के निष्पादन के पश्चात् दिनांक 04.09.2014 को पत्र जारी करके रिवीजनकर्ता को 15 दिन के अन्दर सम्बन्धित परियोजना अभियंता वर्क सर्किल–7 से भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करना था, परन्तु रिवीजनकर्ता द्वारा समयावधि के अंतर्गत अभी तक भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं किया गया।

6. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि रिवीजनकर्ता ने पत्र दिनांक 22.10.2018 के द्वारा उक्त भूखण्ड का कब्जा प्रदान करने का अनुरोध किया गया तथा रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड का कब्जा न लेने के कारण रू0 7,07,674.00 की धनराशि का विलम्ब शुल्क जमा करने के पश्चात्, प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 10.03.2022 के द्वारा वरिष्ठ प्रबंधक, वर्क सर्किल–7, नोएडा को उक्त भूखण्ड का कब्जा रिवीजनकर्ता को प्रदान करने के लिए सूचित किया गया। रिवीजनकर्ता द्वारा पत्र दिनांक 01.04.2022 के माध्यम से सूचित किया गया है कि कम्पनी के निदेशक श्री मनदीप सिंह का स्वास्थ्य ठीक न होने के कारण वह भूखण्ड का कब्जा लेने में असमर्थ है, इसलिए उनके स्थान पर श्री मुदित बंसल को कब्जा प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 13.04.2022 के द्वारा वरिष्ठ प्रबंधक, वर्क सर्किल–7, नोएडा को श्री मुदित बंसल को कब्जा प्रदान करने के लिए सूचित किया गया।

7. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि औद्योगिक विभाग द्वारा पत्र दिनांक 21.12.2022 व 02.02.2023 के माध्यम से वरिष्ठ प्रबंधक, वर्क सर्किल–7, नोएडा से अनुरोध किया गया कि औद्योगिक विभाग को अवगत कराना सुनिश्चित करें कि क्या रिवीजनकर्ता ने भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लिया है अथवा नहीं? वर्क सर्किल–7, नोएडा के वरिष्ठ प्रबंधक ने पत्र दिनांक 22.05.2023 के द्वारा औद्योगिक विभाग को अवगत कराया गया कि रिवीजनकर्ता कब्जा लेने हेतु खण्ड में उपस्थित नहीं हो रहा है। वर्तमान में भूखण्ड खाली है तथा इसका कब्जा किसी को नहीं दिया गया है।

8. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि औद्योगिक विभाग द्वारा नोटिस दिनांक 04.04.2022 के माध्यम से रिवीजनकर्ता को सूचित किया गया कि उ०प्र० शासन द्वारा जारी संशोधित अध्यादेश दिनांक 07.01.2022 के अनुपालन में इकाई को कार्यशील करने के लिए दिनांक 31.12.2022 तक की समयवृद्धि प्रदान की जा सकती है। इस अवधि के उपरान्त उक्त भूखण्ड का आवंटन तथा पट्टा प्रलेख स्वतः रद्द माना जायेगा तथा उक्त भूमि प्राधिकरण में निहित हो जायेगी। रिवीजनकर्ता द्वारा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त न किये जाने के कारण एवं भूखण्ड पर निर्माण कर इकाई को कार्यशील घोषित न किये जाने के कारण व भूखण्ड के विरूद्व देय धनराशि का भुगतान न करने कारण ही प्राधिकरण ने पत्र दिनांक 26.06.2023 के द्वारा औद्योगिक भूखण्ड संख्या बी–47, सेक्टर–83, नोएडा का आवंटन निरस्त किया गया है।

9. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। इस भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 21.08.2024 को निष्पादित कर दी गयी थी एवं यह उल्लिखित किया गया था कि कब्जे की तिथि से 36 माह के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण पूर्ण करके इकाई को क्रियाशील करना आवश्यक है। पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा निरन्तर पुनरीक्षणकर्ता को कब्जा लेकर इकाई को कार्यशील घोषित करने के लिए अनुरोध किया जाता रहा, किन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा अभी तक भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था का मात्र् इतना कहना है कि निदेशक की अस्वस्थता के कारण भूखण्ड पर निर्माण नहीं किये जा सके हैं।

10. प्राधिकरण की आख्या के अनुसार भूखण्ड से सम्बन्धित समस्त देयकों को वर्तमान तक जमा नहीं किया गया है। भूखण्ड के लीज रेन्ट, उस पर ब्याज की देयता की दिनांक 31.10.2024 तक कुल रू0 38,31,650.00 की देयता बन रही है। लीज डीड के प्राविधानों के अन्तर्गत इकाई को कार्यशील करने के लिए दिनांक 31.12.2022 तक की समयवृद्वि अनुमन्य की जा सकती थी। चूँकि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा भूखण्ड पर कोई भी निर्माण नहीं किये गये हैं, इस कारणवश प्राधिकरण द्वारा

लीज डीड के प्राविधानों का उल्लंघन होने के कारण भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया है। प्राधिकरण के इस आदेश में कोई अवैधानिकता प्रतीत नहीं होती है।

उपरोक्त विवेचना के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता की याचिका बलहीन होने के कारण एतद्द्वारा निरस्त करते हुए निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्याः– 6043 77–4–24/148 अपील/24 तद्दिनांक–

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नोएडा।
2. मै0 अनन्त सोर्सिंग मैनेजमेन्ट प्रा0 लि0, दिल्ली।
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