

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-7794 / 77-4-23 / अपील 53 / 2023
लखनऊ: दिनांक- 21 दिसम्बर, 2023

मे0 इस्टर एगो प्रोडक्ट्स इण्डस्ट्रीज प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता
बनाम

यूपीसीडा, लखनपुर कानपुर ... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मे0 इस्टर एगो प्रोडक्ट्स इण्डस्ट्रीज प्रा0 लि0 द्वारा यूपीसीडा में आवंटित प्लॉट संख्या B-1 (Bulk plot), industrial area Sandila, District Hardoi के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश दिनांक 29.10.2020 एवं प्राधिकरण द्वारा जारी डिमाण्ड नोटिस दिनांक 17.06.2020 के विरुद्ध दिनांक 04.05.2023 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 गई है। प्रकरण में यूपीसीडा के पत्र दिनांक 06.07.2023 एवं दिनांक 10.08.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 21.09.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें प्राधिकरण की ओर से श्री के0एन0 श्रीवास्तव, प्रभारी औद्योगिक क्षेत्र, कानपुर एवं श्री अजय दीप सिंह, क्षेत्रीय प्रबन्धक, लखनऊ एवं पुनरीक्षणकर्ता संस्था की ओर से श्री सिद्धार्थ नन्दवानी, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि प्रश्नगत प्लॉट का आवंटन पत्र M/s D D Marine Sports Pvt. Ltd. के पक्ष में दिनांक 26.12.2012 को किया गया था। इस आवंटन के सापेक्ष M/s D D Marine Sports Pvt Ltd द्वारा दिनांक 15.01.2013 को रू0 3,31,75,000/- एवं दिनांक 02.01.2013 को रू0 57,75,000/- जमा कर दिये गये थे। तदोपरान्त दिनांक 14.01.2013 को लीज डीड निष्पादित की गई एवं लीज डीड के निष्पादन के समय कुल रू0 4,31,75,000/- का भुगतान हो चुका था एवं मात्र एक किश्त रू0 4,77,965/- जो कि दिनांक 01.07.2019 को देय थी, अवशेष रह गई थी।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि लीज डीड के निष्पादन के उपरान्त M/s D D Marine Sports Pvt. Ltd. द्वारा बोनलेस फ़ोजेन मीट के उत्पादन हेतु वाणिज्य मंत्रालय, भारत सरकार में आवेदन किया गया। इस कार्य के लिए संस्था द्वारा जिला प्रशासन हरदोई से भी अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 18.07.2013 को प्राप्त कर लिया गया था। यह अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रश्नगत भूखण्ड पर फूड काम्प्लेक्स एवं पशु वधशाला स्थापित करने के लिए था।

4. पुनरीक्षणकर्ता द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि चूंकि वांछित अनापत्तियाँ प्राप्त करने में समय लग रहा था, अतः संस्था द्वारा यूपीसीडा से यह अनुरोध किया गया कि उसे निर्माण के लिए अतिरिक्त समय दिया जाए। M/s D D Marine Sports Pvt. Ltd. द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्माण हेतु नक्शा पारित करने का आवेदन दिनांक 15.05.2017 को दिया गया एवं इसके साथ ही निर्धारित फीस ₹0 3,71,000/- भी जमा कर दी गई।

5. अग्रेतर पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 31.08.2017 को M/s D D Marine Sports Pvt Ltd द्वारा एक प्रार्थना पत्र प्रश्नगत भूखण्ड पुनरीक्षणकर्ता संस्था के पक्ष में ट्रान्सफर करने का दिया गया, जिसके क्रम में यूपीसीडा द्वारा अनुमति दिनांक 18.11.2017 को प्रदान कर दी गई। इस ट्रान्सफर के समय प्रश्नगत भूखण्ड पर अतिदेय धनराशि शून्य थी, किन्तु यह प्राविधान किया गया था कि ऐसे ट्रान्सफर के 60 दिन के भीतर लीज डीड कर ली जाए, किन्तु लीज डीड करने से पहले पुनरीक्षणकर्ता संस्था को सभी सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि पशु वधशाला, टेनरी स्थापित करने के लिए राज्य स्तरीय समिति की अनुशंसा आवश्यक होती है। यह राज्य स्तरीय समिति वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश दिनांक 26.04.2012 के द्वारा बनाई गई है। पशु वधशाला स्थापित करने के सम्बन्ध में राज्य स्तरीय समिति का निर्णय मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 309/2003 लक्ष्मी नारायण मोदी बनाम भारत सरकार व अन्य में पारित आदेश दिनांक 23.08.2012 के क्रम में भी आवश्यक है।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा राज्य स्तरीय समिति से कई बार अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने का निवेदन किया गया, किन्तु यह अनापत्ति, राज्य स्तरीय समिति की बैठक न होने के कारण जारी नहीं हो सकी। अनापत्ति

प्रमाण पत्र न जारी होने के कारण लीज डीड भी निष्पादित नहीं की जा सकी है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा यूनिट निर्माण करने के लिए कई प्रयास किये गये, किन्तु अन्य सभी विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने के बावजूद भी चूंकि राज्य स्तरीय समिति से अनापत्ति नहीं प्राप्त की जा सकी थी, अतः लीज डीड एवं निर्माण कार्य सम्भव नहीं हो सके थे। पुनरीक्षणकर्ता संस्था की कोई गलती न होने पर भी प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.06.2020 को एक नोटिस जारी कर रू0 5,52,71,036/- की मांग की गई है, जिसमें निम्न मद सम्मिलित हैं:-

a. Maintenance charge till 30.06.2020	Rs. 56,95,800/-
b. Interest on Maintenance Charge	Rs. 5,70,696.66/-
c. Lease rent till 31.03.2020	Rs. 3,03,525/-
d. GST on lease rent	Rs. 54,634/-
e. Time Extension fee from 18.11.2018 to 17.11.2019	Rs. 1,69,97,400/-
f. Time Extension fee from 18.11.2019 to 17.11.2020	Rs. 2,54,96,100/-
g. Interest on TEF from 18.11.2018 to 17.11.2020	Rs. 23,79,636/-
h. Interest on TEF from 18.11.2019 to 30.06.2020	Rs. 37,73,234.50/-

इस नोटिस के विरुद्ध संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 11521/2020 दाखिल की गई। इस रिट याचिका में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 24.07.2020 के द्वारा प्राधिकरण को प्रति शपथ पत्र दायर करने का आदेश दिया। इस आदेश के बावजूद प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.10.2020 को निरस्तीकरण आदेश जारी कर दिया गया है। इस निरस्तीकरण आदेश जारी करने के पूर्व संस्था को कोई नोटिस भी नहीं दी गई, जो कि यूपीसीडा के operating manual के अनुसार आवश्यक थी।

11. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि संस्था द्वारा उद्योग स्थापित करने के लिए पर्याप्त प्रयास किये गये हैं। उसके विपरीत प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही न कर गलत ढंग से डिमाण्ड नोटिस एवं बिना वैधानिक प्रक्रिया अपनाए निरस्तीकरण आदेश जारी कर दिया गया है। अंत में संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि प्राधिकरण का उपरोक्त आदेश निरस्त किया जाए एवं अब वर्तमान में वह इस भूखण्ड पर Garment Industry स्थापित करना चाहता है, जिसके लिए प्राधिकरण एक वर्ष का समय प्रदान करे।

12. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में यह अवगत कराया गया है कि औद्योगिक क्षेत्र सण्डीला फेज-1, जनपद-हरदोई के भूखण्ड सं० बी-1 (बल्क लैण्ड) क्षेत्रफल 25.00 एकड़ का आवंटन मे० डी०डी० मरीन स्पोर्ट्स प्रा० लि० के पक्ष में दिनांक 26.12.2012 को फूड काम्लैक्स (फूड प्रोसेसिंग प्रोड्यूसिंग एण्ड प्रोसेसिंग बफैलो, गोट, मीट एण्ड फ्रूट वेजिटैबल कन्सन्ट्रेट /विथ मील) एण्ड टेनरी यूनिट की परियोजना स्थापित करने हेतु किया गया था। उक्त भूखण्ड की लीज डीड दिनांक 14.01.2013 को निष्पादित कराई गई। उक्त भूखण्ड का कब्जा दिनांक 18.01.2013 को हस्तगत किया गया। मे० डी०डी० मरीन स्पोर्ट्स प्रा० लि० के पक्ष में निष्पादित पट्टाविलेख दिनांक 14.01.2013 के प्रस्तर 3 (ई) एवं 3 (पी)(II) में उल्लिखित शर्तों के अनुसार भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन कराकर 18 माह के अन्दर भूखण्ड पर इकाई का निर्माण कर 24 माह के अन्दर इकाई को उत्पादन में लाना था।

13. प्राधिकरण द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड पर स्थानान्तरण पुनरीक्षणकर्ता के पक्ष में दिनांक 18.11.2017 को अनुमोदित कर दिया गया था। आवंटी कम्पनी को स्थानान्तरण तिथि से 30 दिन के अंदर Non Judicial Stamp जमा कर 60 दिनों के अंदर उपरोक्त भूखण्ड का पट्टाविलेख निष्पादित कराकर तत्काल भवन मानचित्र अनुमोदित कराकर निर्माण पूर्ण कर इकाई को उत्पादन में लाना था।

14. इस संबंध में पूर्व आवंटी कम्पनी द्वारा दिनांक 25.08.2017 को नोटराइज्ड समयबद्ध शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया, किन्तु आवंटी कम्पनी द्वारा न तो हस्तांतरण उपरान्त भूखण्ड का पट्टाविलेख निष्पादित कराया गया, न ही भूखण्ड पर इकाई स्थापित की गई और न ही पूर्व आवंटी कम्पनी द्वारा इकाई स्थापित करने हेतु समय विस्तारण हेतु अनुरोध किया गया। हस्तांतरण पत्र के प्रस्तर 18 व 19 की शर्तों के अनुसार पूर्व आवंटी कम्पनी को मेन्टीनेन्स चार्जेज एवं लीज रेन्ट का भुगतान भी करना था, परन्तु पूर्व आवंटी कम्पनी द्वारा उक्त भूखण्ड का मेन्टीनेन्स चार्जेज एवं लीज रेन्ट का भुगतान भी नहीं किया गया। उक्त भूखण्ड पर मेन्टीनेन्स चार्जेज पर देय ब्याज, लीज रेन्ट, लीज रेन्ट पर 18 प्रतिशत जीएसटी, समय विस्तारण शुल्क एवं समय विस्तारण शुल्क पर देय ब्याज के रूप में दिनांक 01.07.2020 तक कार्यालय के पत्र सं० 535 दिनांक 17.06.2020 के अनुसार रू० 5,52,71,026.66 की देयता थी। इस संबंध में पूर्व आवंटी कम्पनी को समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा क्रमशः 31.01.2018, 24.03.2018, 21.05.2018, 23.07.2018, 03.01.2019, 02.07.2019, 01.08.2019 एवं 17.06.2020 को पत्र भी प्रेषित किये गये, परन्तु आवंटी कम्पनी द्वारा इन पत्रों का कोई भी संज्ञान नहीं लिया गया। इस प्रकार पूर्व आवंटी कम्पनी द्वारा हस्तांतरण पत्र दिनांक 18.

11.2017 के प्रस्तर 3, 10, 13, 17, 18 एवं 19 का स्पष्ट उल्लंघन किया गया है।

उपरोक्त कारणों से मूल आवंटी के पक्ष में किया गया आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

15. मेरे द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध लीज डीड के अवलोकन से स्पष्ट है कि लीज डीड के निष्पादन के समय पूर्ण धनराशि का भुगतान कर दिया गया था एवं मात्र एक किश्त रू0 4,77,965/- जो कि 01.07.2019 को देय थी, अवशेष थी। इस लीज डीड के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर फूड काम्प्लेक्स (food processing producing and processing buffalow, goat, meat and producing fruit concentrate, tannery unit) अंकित है।

16. पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों से यह स्पष्ट है कि आवंटी संस्था द्वारा इस भूखण्ड पर meat processing एवं टेनरी स्थापित करने के लिए जिला प्रशासन से अनापत्ति मांगी गई थी, जो उन्हें प्राप्त हो चुकी थी। संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा राज्य स्तरीय समिति से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के प्रयास निरन्तर किये जाते रहे थे, किन्तु उसे यह अनापत्ति नहीं प्राप्त हो सकी थी। इस तथ्य पर प्राधिकरण द्वारा कोई विरोध नहीं किया गया है। प्राधिकरण को चाहिए था कि वह भी उद्योग स्थापित करने के लिए संस्था को वांछित सहयोग प्रदान करता। प्राधिकरण का कार्य न केवल भूमि आवंटित करना है, प्राधिकरण का यह भी कार्य है कि वह नियमानुसार अनापत्ति एवं clearances लेने के लिए संस्था को वांछित सहयोग प्रदान करे। यह स्पष्ट है कि आवंटी संस्था द्वारा इस भूमि पर एक पशु वधशाला एवं टेनरी यूनिट लगाये जाने के संबंध में पर्याप्त प्रयास किये गये हैं एवं राज्य स्तरीय समिति के अतिरिक्त अन्य सभी विभागों की अनापत्ति प्राप्त भी कर ली गई थी।

17. याची संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि हस्तांतरण डीड करने से पूर्व सभी सम्बन्धित संस्थाओं से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक था। चूंकि राज्य स्तरीय समिति की बैठक हो ही नहीं पाई थी, अतः राज्य स्तरीय समिति की अनापत्ति न प्राप्त होने के कारण हस्तांतरण डीड निष्पादित नहीं की जा सकी थी। यहाँ यह तथ्य समीचीन है कि हस्तांतरण डीड निष्पादित करने का अनुमोदन प्राधिकरण द्वारा दिया जा चुका था, किन्तु औपचारिकताएं पूर्ण न होने के कारण, (जहाँ पर याची संस्था का कोई वश नहीं था) हस्तांतरण डीड निष्पादित नहीं की जा सकी है। हस्तांतरण डीड

निष्पादित होने के बाद ही अन्य कार्यवाहियाँ, यथा नक्शा पारित करना एवं निर्माण प्रारम्भ करना हो सकती हैं। चूंकि हस्तांतरण डीड करने का अनुमोदन प्राधिकरण द्वारा दिया जा चुका था एवं इसके बाद के कार्य राज्य स्तरीय समिति की अनुशंसा के बिना नहीं हो सकते थे, ऐसी दशा में इस भूमि पर समय विस्तारण शुल्क लिया जाना उचित नहीं है।

18. जहाँ तक रख-रखाव शुल्क की देयता है, यह शुल्क आवंटन की तिथि से ही देय हो जाता है। चूंकि इस भूमि का आवंटन वर्ष 2012 में ही कर दिया गया था, अतः इस भूमि पर उसी समय से रख-रखाव शुल्क देय होगा। अतः, प्राधिकरण की रख-रखाव शुल्क की मांग करना सर्वथा उचित है।

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड निरस्तीकरण से पूर्व आवंटी कम्पनी को लगातार कई नोटिसें क्रमशः दिनांक 31.01.2018, 24.03.2018, 21.05.2018, 23.07.2018, 03.01.2019, 02.07.2019, 01.08.2019 एवं 17.06.2020 प्रेषित की गई हैं। जहाँ तक निरस्तीकरण का प्रश्न है, इस संबंध में प्राधिकरण के operating manual में procedure 4.02 में निरस्तीकरण का प्राविधान निम्नवत् किया गया है:—

"4.02-GROUNDS

Cancellation can be made on the three grounds namely non payment of dues, non utilization and breach of other conditions of allotment/lease.

I. CANCELLATION ON NON PAYMENT

.....

II. CANCELLATION ON THE GROUND OF NON UTILIZATION

If effective steps for utilization of the plots/sheds are not taken and/or the plot/shed is not utilized for the purpose for which it was allotted within prescribed time limit as stipulated, legal notice for cancellation of allotment/termination of lease deed will be issued.

a. If effective steps for construction of factory building are not taken within the period stipulated in the lease deed.

b. If the unit has not been established and put under production within the period stipulated in the lease deed.

In all the above cases, 30 days legal notice for utilization will be issued to the allottee if not mentioned otherwise in lease deed except in the cases where the lease deed stands transferred to financial institutions where 60 days notice will be required to be issued to the concerned financial institution and the lessee. In case the allottee request for additional time in reply to notice or on his own and the corporation is satisfied with the reasons for default and new proposed time bound programme, time for utilisation can be extended in steps of 1 year. The lessee has to bear time extension fee as applicable.

III. CANCELLATION ON BREACH OF OTHER CONDITIONS OF ALLOTMENT LETTER LEASE DEED.

....."

Operating manual के इस प्राविधान से यह स्पष्ट है कि operating manual के प्राविधानों के अनुसार 30 दिन का वैधानिक नोटिस utilisation के संदर्भ में cancellation के पूर्व दिया जाना आवश्यक था। हालांकि प्राधिकरण द्वारा संस्था को भूखण्ड पर निर्माण करने के लिए नोटिस दिये गये हैं, किन्तु पत्रावली पर उपलब्ध विवरण के अनुसार यह स्पष्ट नहीं है कि निरस्तीकरण के पूर्व यह वैधानिक नोटिस दिया भी गया है अथवा नहीं। प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या में कई नोटिस जारी करने का उल्लेख किया गया है, किन्तु निरस्तीकरण आदेश दिनांक 29.10.2020 के एक माह पूर्व किसी नोटिस को जारी करने का उल्लेख नहीं किया गया है। अतः, यह स्पष्ट होता है कि प्राधिकरण द्वारा इस वैधानिक उपबन्ध का अनुपालन नहीं किया गया है।

20. उपरोक्त विवेचना के क्रम में प्राधिकरण का आदेश दिनांक 29.10.2020 खारिज किया जाता है। इसके साथ ही आदेश दिनांक 17.06.2020 को भी खारिज किया जाता है। उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि चूंकि इस भूमि की हस्तांतरण डीड राज्य स्तरीय समिति की बैठक एवं अनुशंसा न होने के कारण अभी तक हो ही नहीं पाई है, अतः कोई समय विस्तारण शुल्क भी देय नहीं है। यह स्पष्ट है कि इस भूमि पर नियमानुसार maintenance charge एवं lease rent देय होंगे। उपरोक्तानुसार प्राधिकरण

अपने देयों की पुनर्गणना कर ले एवं आवेदक को तदनुसार धनराशि जमा करने के लिए सूचित करे।

21. आवेदक द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूंकि इस भूमि पर पशु वधशाला एवं टेनरी यूनिट निर्माण करने से सम्बन्धित अनापत्ति प्रमाण पत्र राज्य स्तरीय समिति से प्राप्त नहीं हो पा रहा है, अतः वह इस भूमि पर अब पशु वधशाला एवं टेनरी यूनिट का निर्माण नहीं करना चाहता है। अब वह इस भूमि पर Garment Industry लगाना चाहता है। प्राधिकरण आवेदक के परियोजना में बदलाव के लिए प्रार्थना पत्र पर नियमानुसार विचार कर एक माह में यथोचित निर्णय लेना सुनिश्चित करेगा। तदनुसार ही हस्तांतरण डीड, मानचित्र एवं निर्माण आदि की कार्यवाही की जा सकेगी। अग्रेतर निर्माण की कार्यवाही के लिए लीज डीड की शर्तों के अनुसार 18 माह की समय सीमा बिना किसी शुल्क के अनुमन्य होगी।

तदनुसार एतद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।


अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:- 7794(1)/77-4-23/अपील 53/23 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यूपीसीडा, लखनपुर, कानपुर।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मै0 इस्टर एग्री प्रोडक्ट्स प्रा0लि0, 405, शालीमार टायटेनियम, विभूति खण्ड, गोमतीनगर, लखनऊ।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से


(अवनीश कुमार सिंह)
अनु सचिव