उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– 4607/77–4–23/अपील 28/23
लखनऊः दिनांक– 09 अगस्त, 2023

पी0सी0 इण्डिया रिजार्ट प्रा0 लि0 ... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण, गोरखपुर ... विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका पी0सी0 इण्डिया रिजार्ट प्रा0 लि0 द्वारा गोरखपुर में आवंटित औद्योगिक भूखण्ड संख्या F–3, सेक्टर 15, गीडा के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.07.2021 के विरूद्ध दिनांक 11.02.2022 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश ओद्योगिक विकास अधिनियमम, 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 04.07.2023 के द्वारा विस्तृत आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 26.07.2023 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई। उक्त सुनवाई बैठक में प्राधिकरण की ओर से श्री हिमांशु मिश्रा, एजीएम व श्री अनुप कुमार सिंह, वैयक्तिक सहायक एवं याची संस्था की ओर से श्री परमानन्द चन्द, निदेशक व श्री चन्द्र शेखर कौशिक, जीएम द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. याची संस्था का यह कहना है कि दवा उत्पादन हेतु एक औद्योगिक भूखण्ड संख्या F–3, सेक्टर 15, गीडा का आवंटन दिनांक 09.06.2014 को हुआ था। आवंटन होने के पश्चात वर्ष 2018 तक इस प्लाट का चिन्हांकन भी मौके पर नहीं था एवं इस क्षेत्र में बिजली की भी कोई व्यवस्था नहीं थी। इसी क्रम में गीडा द्वारा एक नोटिस दिनांक 01.06.2021 को जारी किया गया, जिसमें प्राधिकरण द्वारा कुल रू0 2,00,90,383/– के भुगतान किये जाने की मांग की गई। इसके क्रम में याची द्वारा अपने अधिकार सुरक्षित रखते हुए दिनांक 25.06.2021 को रू0 1,70,00,000/– का भुगतान कर दिया गया एवं यह याचना की गई कि अन्य संस्थाओं की तरह उसे भी दो साल के जीरो पीरियड का लाभ दिया जाए, उससे समय विस्तारीकरण शुल्क एवं अनुरक्षण शुल्क भी न लिया जाए। इस पत्र के क्रम में गीडा द्वारा अपने पत्र

दिनांक 29.07.2021 के द्वारा सभी मांगें खारिज कर दी गईं एवं यह कहा कि "उपर्युक्त समग्र तथ्यों के दृष्टिगत आपका प्रत्यावेदन दिनांक 25.06.2021 तथ्यहीन एवं बलहीन होने के कारण निरस्त करते हुए आपको निर्देशित किया जाता है कि उपर्युक्तानुसार देय विभिन्न मदों में बकाया धनराशि का भुगतान तत्काल करते हुए कार्यालय को सूचित करें। अन्यथा की स्थिति में आवंटन पत्र एवं आवंटन नियमावली में निहित शर्तों के अनुसार कार्यवाही अमल में लाई जाएगी। जिससे होने वाली हानि के लिये आप स्वयं उत्तरदायी होंगे।

3. प्राधिकरण के पत्र के प्राप्त होने के उपरान्त याची द्वारा दिनांक 03.08.2021 को समस्त देयों का भुगतान कर दिया गया, जिसके उपरान्त दिनांक 02.09.2021 को उसके पक्ष में लीज डीड भी कर दी गई

4. लीज डीड होने के उपरान्त याची द्वारा दिनांक 07.09.2021 को नक्शा दाखिल किया गया, किन्तु प्राधिकरण द्वारा दिनांक 01.02.2022 को यह कहते हुए नक्शा पास नहीं किया गया कि मूल आवंटन के अनुसार इस प्लाट पर नक्शा दिनांक 15.09.2021 तक ही पास किया जा सकता है।

5. अतः उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए यह याचना की गई कि अन्य पक्षों की तरह उसे भी दो वर्ष का जीरो पीरियड का लाभ दिया जाए, लीज डीड के दिनांक से 03 वर्ष तक समय विस्तारीकरण शुल्क न लिया जाए तथा प्राधिकरण में जमा नक्शा भी जल्द स्वीकृत किया जाए, जिससे उसके द्वारा भुखण्ड पर निर्माण कार्य शुरू कराया जा सके।

6. प्राधिकरण द्वारा अपनी आख्या दिनांक 13.04.2022 के द्वारा यह कहा गया है कि आवंटन की शर्तों के अनुरूप आवंटन होने के 30 दिन के अंदर आवंटी को कुल प्रीमियम के 10 प्रतिशत का भुगतान किया जाना चाहिए था, किन्तु उसके द्वारा यह भुगतान बहुत देरी से दिनांक 27.12.2014 को किया गया। अवशेष 90 प्रतिशत का भुगतान आवंटी को 8 छमाही किश्तों में करना था, किंतु उसके द्वारा किसी भी किश्त का भुगतान नहीं किया गया। इससे यह स्पष्ट है कि आवंटी इस भुखण्ड पर कोई उद्योग लगाने का इच्छुक नहीं था।

7. इस भूखण्ड पर पुनरीक्षणकर्ता द्वारा आवंटन के लगभग 08 वर्षों पश्चात अनुज्ञप्ति अनुबन्ध दिनांक 02.09.2021 कराया गया है। इस भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का व्यवधान नहीं था। इस कारण पुनरीक्षणकर्ता किसी भी लाभ को पाने का अधिकारी नहीं है।

8. पुनरीक्षणकर्ता को प्रीमियम एवं ब्याज, भू–भाटक व रख–रखाव शुल्क जमा करने हेतु प्राधिकरण द्वारा विभिन्न नोटिसों के माध्यम से सूचित किया जाता रहा, परन्तु पुनरीक्षणकर्ता द्वारा उस पर कोई कार्यवाही नहीं की गई। इसी क्रम में पुनरीक्षणकर्ता के ऊपर देयकों को जमा करने के सम्बन्ध में दिनांक 15.09.2020 को नोटिस दिया गया कि यदि उक्त भूखण्ड के सापेक्ष आप द्वारा नोटिस में उल्लिखित धनराशि जमा नहीं की जाती है तो भूखण्ड के निरस्तीकरण की कार्यवाही की जाएगी।

9. प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 26.03.2018 में यह निर्णय लिया गया था कि जून 2014 के आवंटियों को 33/11 के.वी. विद्युत उपकेन्द्र की ऊर्जीकरण तिथि 16.03.2016 से आगामी 02 वर्षों तक कोई समय विस्तारीकरण शुल्क नहीं लिया जाएगा। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुसार आवंटी को लाभ देते हुए दिनांक 16.03.2018 तक बिना समय विस्तारीकरण शुल्क लिए इकाई उत्पादन हेतु समय प्रदान किया गया, परन्तु आवंटी द्वारा उक्त तिथि में भी कोई कार्यवाही नहीं की गई।

10. इसी प्रकार शासनादेश दिनांक 05.04.2021 में दी गई व्यवस्था के अनुसार 6 माह के लिए निःशुल्क समय विस्तारीकरण भुखण्ड पर उद्योग स्थापित करने के लिए पुनः प्रदान किया गया, किन्तु इसके उपरान्त भी आवंटी द्वारा उद्योग स्थापना में कोई रूचि नहीं दिखाई गई। अतः प्राधिकरण द्वारा यह कहा गया कि पुनरीक्षणकर्ता द्वारा स्वयं नियमों का उल्लंघन किया गया है, एवं उसे कोई भी छूट देय नहीं है।

मेरे द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया तथा सुनवाई के समय प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का भी परिशीलन किया गया। इसके अनुसार निम्न तथ्य स्पष्ट होते हैं:–

i. भूखण्ड का आवंटन दिनांक 09.06.2014 को किया गया था। आवंटी द्वारा कुल प्रीमियम के 10 प्रतिशत का भुगतान आवंटन की तिथि से 30 दिन के अंदर किया जाना चाहिए था, किन्तु उसके द्वारा यह भुगतान काफी समय बाद दिनांक 27.12.2014 को किया गया है। इससे यह स्पष्ट होता है कि आवंटी द्वारा नियत समय में allot money का भी भुगतान नहीं किया गया था।

ii. पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि लीज डीड होने में लगभग 7 वर्षों का समय लग गया है, जबकि प्राधिकरण की नीति के अनुसार तीन वर्ष के अंदर उद्योग स्थापित करना होता है। इससे यह स्पष्ट हो रहा है कि आवंटी द्वारा स्वयं दवा कारखाना लगाने में कोई रूचि नहीं ली गयी है।

iii. इन बातों के होते हुए भी प्राधिकरण एवं पुनरीक्षणकर्ता के मध्य दिनांक 18.08.2021 को एक अनुबन्ध पत्र सम्पादित किया गया है एवं इसके उपरान्त दिनांक 02.09.2021 को लीज डीड भी रजिस्ट्रीकृत की गई है।

iv. यहाँ यह सर्वमान्य है कि लीज डीड के अनुबन्ध दोनों पक्षों पर समान रूप से प्रभावी होते हैं। लीज डीड में यह लिखा गया है कि यह लीज दिनांक 09.06.2014 से 90 वर्षों के लिए की जा रही है।

v. हलांकि लीज डीड में यह लिखा गया है कि आवंटन की तिथि से दो वर्ष के अंदर उत्पादन कार्य प्रारम्भ करना है, किन्तु लीज डीड के संलग्नक 'ख' में यह भी कहा गया है कि लीज डीड होने के 3 वर्ष के अंदर आवंटी को commercial production शुरू करना होगा।

vi. इससे यह स्पष्ट है कि चूंकि लीज डीड दिनांक 02.09.2021 को हुई है अतः आवंटी के पास दिनांक 02.09.2024 तक इस भूखण्ड पर commercial production शुरू करने का समय है।

vii. लीज डीड के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि इस प्लाट के सम्बन्ध में दोनों पक्षों द्वारा इस बात से सहमति व्यक्त की गई है कि आवंटन के दिनांक 09.06.2014 से देय धनराशि पर ब्याज एवं ब्याज की गणना भी की जाएगी। ऐसा ब्याज वर्ष में 01 जनवरी को एवं 01 जुलाई को देय होगा। इससे यह स्पष्ट हो रहा है कि इस भूखण्ड पर देयों की गणना करने में भूखण्ड आवंटन की तिथि से ब्याज एवं दण्ड ब्याज को भी शामिल किया जाना है। उपरोक्त की गणना करने के बाद ही प्राधिकरण के लेखा विभाग द्वारा पुनरीक्षणकर्ता को धनराशि जमा करने को कहा गया था, जो पुनरीक्षणकर्ता द्वारा जमा की जा चुकी है।

viii. जहाँ तक पुनरीक्षणकर्ता को जीरो पीरियड का लाभ देने का प्रश्न है तो इस सम्बन्ध में चूंकि वर्ष 2016 से वर्ष 2018 तक पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इस भूखण्ड पर उद्योग स्थापित करने के लिए कोई सार्थक प्रयास नहीं किये गये हैं। अतः ऐसी स्थिति में प्राधिकरण के 51वीं बोर्ड बैठक के लाभ पुनरीक्षणकर्ता को देय नहीं होते हैं। इसी प्रकार अतिरिक्त 6 माह का निःशुल्क समय विस्तारीकरण भी पुनरीक्षणकर्ता को देय नहीं होता है। अतः पुनरीक्षणकर्ता की ये मांग निरस्त होने योग्य है। ऐसी स्थिति में किसी भी धनराशि की वापसी पुनरीक्षणकर्ता को किया जाना सम्भव नहीं है।

ix. इसी सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता द्वारा एक नक्शा भी प्राधिकरण में दाखिल किया गया है, जो कि अब तक प्राधिकरण द्वारा पास नहीं किया जा सका है। लीज डीड के प्राविधान से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता के पास लीज डीड की तिथि से तीन वर्ष तक का

समय उद्योग लगाने के लिए है। अतः ऐसी स्थिति में प्राधिकरण को नियमानुसार नक्शा पारित करने का कार्य किया जाना चाहिए। प्राधिकरण को यह भी निर्देशित किया जाता है कि इस तीन वर्ष की अवधि की गणना करने में नक्शा दाखिल करने की तिथि 07.09.2021 से इस आदेश के पारित होने की तिथि तक की अवधि को इस तीन वर्ष की अवधि की गणना करने में न सम्मिलित किया जाए। अतः प्राधिकरण नक्शा पारित करने के सम्बन्ध में तुरन्त निर्णय लेकर अग्रिम कार्यवाही सम्पादित करें।

तदनुसार एतदद्वारा पुनरीक्षण याचिका निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या– 4607 77.4.23/07 अपील/2022 तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, गीडा।
2. श्री परमानन्द चन्द्र, निदेशक, पी0सी0 इण्डिया रिसोर्ट प्रा0लि0, सी–139/79, 33 कसिया रोड, बेतियाहाता, गोरखपुर।
3. गार्ड फाइल ।

आज्ञा से,
(शैलेन्द्र कुमार)
अनुसचिव।