उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या– 4630/77-4-2023
लखनऊ : दिनांक ~~07~~ **अगस्त, 2023**

मैसर्स जुबीलेन्ट फूडवर्क्स, ग्रेटर नोएडा — पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण — विपक्षीगण

प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका मै0 जुबीलेन्ट फूडवर्क्स द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित भूखण्ड सं0–बी–05, सेक्टर–इकोटेक– 01 एक्सटेंशन का आवंटन निरस्त करने विषयक निर्गत पत्र दिनांक 27.09.2022 (आवंटन निरस्तीकरण ओदश दिनांक 07.06.2022) के विरुद्ध उ0प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट–1973 की धारा–41(3) सपठित औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम–1976 की धारा–12 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी है।

2. मे0 जुबिलेन्ट ऑर्गेनिक लि0 को उक्त 10 एकड़ का भूखण्ड दिनांक 06.05.2005 को आवंटित किया गया। लीज प्लान के अनुसार आवंटित भूखंड का रक़बा–39956.40 वर्ग मी0 था। इकाई द्वारा मेसर्स जुबिलेन्ट ऑर्गेनिक लि0 से नाम परिवर्तित करते हुए मेसर्स जुबिलेन्ट लाइफ़ साइंसेज लिमिटेड किया गया। उक्त परिवर्तन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.03.2011 को दर्ज किया गया तथा लीज डीड निष्पादित करते हुए क़ब्ज़ा हस्तांतरित किया गया। इस नाम को पुनः प्राधिकरण की अनुमति से परिर्वतित किया गया। उपरोक्त इकाई जनवरी, 2018 में क्रियाशील घोषित की गई। प्राधिकरण द्वारा इकाई को भूखंड के प्रीमियम के सापेक्ष 3.60 करोड़, अतिरिक्त प्रतिकर के मद में रू0 4.06 करोड़ तथा लीज डीड विलम्ब शुल्क रू0 37.68 लाख प्राधिकरण में जमा कराने हेतु नोटिस निर्गत की गयी। बकाया की गणना प्राधिकरण द्वारा सी0ए0 फर्म से कराया गया। सी0ए0 फर्म की गणना के अनुसार प्रीमियम मद में रू0 3.61 करोड़, अतिरिक्त प्रतिकर मद में रू0 4.24 करोड़, क्रियाशीलता विलम्ब शुल्क रू0 1.61 करोड़ तथा लीज डीड विलम्ब शुल्क रू0 37.68 लाख की देयता बतायी गयी। इस प्रकार इकाई पर कुल रू0 9.85 करोड़ की देयता जमा कराने हेतु नोटिस निर्गत किया गया।

3. उपरोक्त नोटिस के सापेक्ष धनराशि जमा नहीं किए जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 07.06.2022 के द्वारा उपरोक्त आवंटन निरस्त कर दिया गया। प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षण याचिका के सापेक्ष प्रस्तुत की गयी आख्या दिनांक 08.05.2023 में देयताओं के सम्बन्ध में स्थिति निम्नवत् स्पष्ट की गयी हैः–

- **भूखण्ड का प्रीमियमः–**

आवंटी को आंवटित भूखण्ड संख्या–बी–05 सैक्टर–इकोटेक–01 एक्सटेंशन, क्षेत्रफल–39956.40 वर्ग मीटर के सापेक्ष भूखण्ड के प्रीमियम के सापेक्ष देय धनराशि की गणना प्राधिकरण

द्वारा अधिकृत सी०ए० फर्म से करायी गयी है। गणना के दौरान यह पाया गया कि आंवटी द्वारा रूपये 84,14,127/– दिनांक 01.10.2007 को त्रुटिवंश प्रीमियम मद के स्थान पर अन्य मद में जमा करा दिये गये थे जिस कारण प्रीमियम के मद मे अतिदेयता बन गयी। अतः उक्त धनराशि की प्रविष्टि प्रीमियम के मद में कराने के फलस्वरूप भूखण्ड के प्रीमियम के मद में रूपये 1,29,03,587/– अधिक जमा पाये गये ।

- **भवन निर्माण विलम्ब शुल्क :–**

आवंटी को आंवटित भूखण्ड संख्या–बी–05 सैक्टर–इकोटेक–01 एक्सटेंशन क्षेत्रफल–39956.40 वर्ग मीटर के सापेक्ष भवन निर्माण विलम्ब शुल्क के सापेक्ष देय धनराशि की गणना प्राधिकरण द्वारा अधिकृत सी०ए० फर्म से करायी गयी है। उक्त गणना के अनुसार दिनांक 30.09.2017 तक भवन निर्माण विलम्ब शुल्क रू0 1,61,49,977/– आगणित किया गया था।

उपरोक्त बिन्दु संख्याः–अ पर आंवटी द्वारा प्रीमियम मद में आगणित अधिक धनराशि रूपये 1,29,03,687/– को भवन निर्माण विलम्ब शुल्क के मद में देय धनराशि रूपये 1,61.49,977 /– में समायोजित कर दिया गया जिसके फलस्वरूप वर्तमान में भवन निर्माण विलम्ब शुल्क के मद में आवंटी द्वारा रुपये 32,46,390/– अतिदेय है।

- **अतिरिक्त प्रतिकरः–**

प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 22.10.2020 के माध्यम से आंवटी को प्राधिकरण बोर्ड की 114 वी बोर्ड बैठक दिनांक 31.05.2019 के अनुपूरक मद संख्या 114/2 में प्राप्त अनुमोदन एवं तत्क्रम में वित्त विभाग द्वारा जारी कार्यालय आदेश संख्या 43445/वित्त/2019720 दिनांक 17.06.2019 द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर के मद में की गयी पुर्नगणना से अवगत कराते हुए भूखण्ड पर दिनांक 15.11. 2020 तक रुपये 3,74,07,951/– की देयता प्रदर्शित की गयी। अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि की गणना प्राधिकरण द्वारा अधिकृत सी०ए० फर्म से पुनिरिक्षित करायी गयी है। उक्त पुनिरिक्षित गणना के अनुसार दिनांक 30.04.2023 तक कुल रुपये 4,43,71.511/– की धनराशि आवंटी द्वारा देय है।

- **लीजडीड विलम्ब शुल्कः–** आंवटी द्वारा भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित कराते समय लीजडीड विलम्ब शुल्क का भुगतान प्राधिकरण को नही किए जाने के कारण सी.ए.जी. ऑडिट द्वारा आपित्त व्यक्त की गई जिसके अनुपालन में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 09.04.2021 के माध्यम से इकाई को लीजडीड विलम्ब शुल्क के मद में रू0 37.68.340/– प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराए जाने हेतु नोटिस निर्गत किया गया। इकाई द्वारा लीजडीड विलम्ब शुल्क प्राधिकरण के पक्ष में जमा नही कराए जाने के कारण इकाई को पुनः अनुस्मारक पत्र प्राधिकरण द्वारा दिनांक 14.06.2021 को प्रेषित किया गया परन्तु इकाई द्वारा यह धनराशि प्राधिकरण के पक्ष में जमा नही कराई गई।

- प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण आदेश संख्या गे०नौ०/उद्योग/2022/371 दिनांक 07.06. 2022 के माध्यम से उक्त भूखण्ड आंवटन को निरस्त करते हुए नियमानुसार कटौती करते हुए आंवटी को प्राधिकरण के पत्र संख्या 2873/वित्त/2022–23 दिनांक 27.09.2022 के द्वारा रुपये 5,56,50,593/– का चेक प्रेषित कर दिया गया था।

- आवंटी द्वारा उक्त चेक रूपये 5,56,50,593/– को प्राधिकरण को वापिस कर दिया गया है।
- उपरोक्तानुसार भूखण्ड निरस्तीकरण के विरुद्ध आवटी द्वारा उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 सपठित धारा 12(उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976) की धारा 41 (3) के अन्तर्गत अपील की गयी है।
- वर्तमान में आंबटी पर निम्निलिखत धनराशि अतिदेय हैः–

क्र0सं0	विवरण	धनराशि (रू0 में)
01	भवन निर्माण विलम्ब शुल्क	32,46,390.00
02	अतिरिक्त प्रतिकर (30.04.2023 तक)	4,43,71,511.00
03	लीजडीड विलम्ब शुल्क	37,68,340.00
	कुल धनराशि	**5,13,86,241.00**

उपरोक्तानुसार आंवटी द्वारा कुल देय धनराशि रू0 5,13,86,241.00 आगिणत होती है। भूखण्ड को पुर्नस्थापन किये जाने हेतु अन्य वांछित औपचारिकताओं को पूर्ण करने के साथ–साथ पर्नुस्थापना शुल्क के मद में रू0 6.63,95,500/– की धनराशि आवटी द्वारा जमा करायी जानी होगी।

- इस प्रकार आंवटी द्वारा भूखण्ड पुर्नस्थापना हेतु नियमानुसार अन्य समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करते हुए कुल देय धनराशि रूपये 11,77,81,741.00 (रू05,13,86,241.00+रू0 6,63,95,500.00) जमा करने के उपरान्त भूखण्ड संख्या बी–05 सैक्टर इकोटेक–01 एक्सटेंशन क्षेत्रफल 39,956.40 वर्ग मीटर को पुर्नस्थापित किये जाने पर विचार किया जा सकता है।

4. जुबीलेन्ट फूडवर्क्स द्वारा अपना पक्ष प्रस्तुत करते हुए यह कहा गया है कि इकाई जनवरी, 18 से क्रियाशील है। इकाई को प्राधिकरण से दिनांक 27.09.2022 का दिनांकित पत्र प्राप्त हुआ तो याची कम्पनी द्वारा प्राधिकरण से पूर्व में इस विषय पर निर्गत किये गए पत्रों/नोटिस तथा आउटस्टैंडिंग धनराशि की सूचना माँगी गई। प्राधिकरण द्वारा इसका उत्तर अपने पत्र दिनांक 29.12.2022 द्वारा दिया गया और पूर्व में निर्गत पत्रों की सूचना भी प्रस्तुत की गई। याची कम्पनी का यह कथन है कि पूर्व में प्रेषित नोटिसेज ग़लत पते पर भेजे गए और वह याची कंपनी को प्राप्त नहीं हुए है इसलिए याची कम्पनी समय से अपना पक्ष नहीं प्रस्तुत कर पाई। लैंड प्रीमियम की देयता के संबंध में याची का यह कथन है कि ग्रेटर नोएडा ने अपने पत्र दिनांक 24.09.2007 द्वारा प्रीमियम मद में रू0 84.14 लाख धनराशि की माँग की जिसे कंपनी द्वारा दिनांक 27.09.2007 को जमा कर दिया गया। अब प्राधिकरण द्वारा किये गये रिकेन्सिलेशन में इस बात को माना गया है। इस प्रकार याची कम्पनी भूमि के प्रीमियम की धनराशि के भुगतान में कभी डिफाल्टर नहीं रही।

5. प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 27.11.2017 द्वारा कंपनी से रु0 1.67 करोड़ धनराशि की मांग टाइम एक्सटेंशन/आपरेशनल डिले चार्जेज के रूप में दिनांक 30.09.2017 तक की अवधि के लिए की गयी। याची कम्पनी द्वारा उपरोक्त रू0 1.67 करोड़ की धनराशि का भुगतान दिनांक 24.01.2018 को कर दिया गया। हाल में ही प्राधिकरण द्वारा किये गये रिकेन्सिलेशन में इस बात को

माना गया है। कम्पनी द्वारा एडीश्नल कम्पनसेशन के सम्बन्ध में मूल धन व ब्याज की स्थिति में कतिपय भ्रान्ति होने की वजह से इस धनराशि को पहले सेटेल किया जाना आवश्यक बताया गया।

6. लीजडीड डिले पेलान्टी में सी0ए0जी0 के आब्जर्वेशन के क्रम में रू0 37.68 लाख की पेनाल्टी आंकलित की गयी है, जिसमें रू0 21.1 लाख का प्रीमियम मात्र 8 दिन के विलम्ब के लिए आरोपित किया गया है।

7. उपरोक्त सूचना के साथ कम्पनी ने यह अनुरोध किया है कि कम्पनी एक प्रतिष्ठित औद्योगिक इकाई है तथा प्राधिकरण द्वारा निर्गत किए गये समस्त मांग पत्रों के सापेक्ष समय से उनके द्वारा धनराशि जमा की गयी है। याची कम्पनी डामिनोज रेस्टोरेन्ट्स का संचालन कर रही है। कम्पनी एक सफल इकाई के रूप में प्राधिकरण क्षेत्र में अपने उद्योग को संचालित कर रही है। ऐसे में निरस्तीकरण आदेश वापस लिया जाना न्यायोचित होगा।

8. प्राधिकरण द्वारा आवंटी को निर्गत किये गये पत्र निम्नलिखित पतो पर जारी किए गए हैः–

(i) मे0 जुबीलेन्ट फूडवर्क्स लि0, प्लाट सं0 बी–5 इकोटेक–01 एक्सटेन्शन, ग्रेटर नोएडा।
(ii) मे0 जुबीलेन्ट फूडवर्क्स लि0, 45–904, AWHO बिल्डर्स, नई दिल्ली–110055
(iii) मे0 जुबीलेन्ट लाईफ सांइन्सेज लि0, 1ए, सेक्टर–16ए, नोएडा।

9. याची कम्पनी एक पब्लिक लिस्टेड कम्पनी है जिसका पैन इण्डिया प्रजेन्स है और यह जुबीलेन्ट भारत ग्रुप की कम्पनी है, जिसका हेड क्वार्टर नोएडा में है और यह सबसे तेजी से बढ़ रही फूड सर्विस/रेस्टोरेन्ट कम्पनी है। इसके पास 08 फूड प्रासेसिंग प्लान्ट तथा 1750 रेस्टोरेन्ट्स 300 से अधिक शहरों में संचालित हैं। कम्पनी ने रू0 500 करोड़ के इनवेस्टमेंट से फूड प्रोसेसिंग प्लान्ट ग्रेटर नोएडा में स्थापित किया है जिसमें 500 से अधिक लोग सेवायोजित हैं।

10. याची कम्पनी ने दिनांक 27.09.2022 के पत्र को कैन्सिलेशन आदेश मानते हुए रिवीजन दायर किया है जबकि उपरोक्त दिनांक का एक पत्र है और निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.06.2022 का है।

11. उपरोक्त तथ्यों एवं विवेचना के आधार पर यह सपष्ट है कि आवंटी कम्पनी द्वारा अपने देयकों का भुगतान समय से करते हुए यूनिट का संचालन सफलतापूर्वक किया जा रहा है। जबकि प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को निर्गत पत्र सही पते पर नहीं भेजने के कारण कम्पनी उन पर समय से कार्यवाही नहीं कर पाई, अतः गलती प्राधिकरण के अधिकारियों की है न कि कम्पनी की। उक्त के अतिरिक्त ड्यूज के आंकलन और इसे संसूचित किए जाने में प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा गलती की गई है। अतः प्राधिकरण द्वारा निर्गत आवंटन निरस्तीकरण आदेश दिनांक 07.06.2022 निरस्त किया जाता है तथा प्रार्थी को किया गया आवंटन बगैर किसी पुर्नस्थापना शुल्क के पुर्नस्थापित किया जाता है। प्राधिकरण द्वारा कम्पनी को समस्त रिकन्सिलेशन के उपरान्त मदवार देयकों को अगले 15 दिन में सूचित किया जायेगा। अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में मांग की जा रही धनराशि का मूलधन और ब्याज के आंकलन करने के तरीके को स्पष्ट करते हुए आंकलित धनराशि से प्राधिकरण कम्पनी को अवगत करायेगी। जिसे याची कम्पनी द्वारा उक्त सूचना प्राप्त होने के 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण में जमा किया जायेगा।

12. इस प्रकरण में एक प्रतिष्ठित कम्पनी जिसका हेडक्वार्टर नोएडा में है को प्राधिकरण द्वारा निर्गत किये गये नोटिस/विभिन्न पत्र दिनांक 27.09.2022, 03.08.2021, 07.06.2022, 03.08.2021, 09.04.2021, 14.06.2021 गलत पते पर भेजे गये (जबकि कुछ पत्र सही पते पर भी भेजे गए)। ड्यूज का आंकलन भी गलत किया गया और गलत मांग पत्र कम्पनी को प्रेषित किया गया। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा अधिक सतर्कता से कार्य करने की आवश्यकता है।

मनोज कुमार सिंह
अवस्थापना एवं औद्योगिक
विकास आयुक्त

संख्याः–4630(1)/77–4–23 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मैसर्स जुबीलेन्ट फूडवर्क्स, कॉरपोरेट आफिस, पंचम तल, टॉवर–डी, प्लाट नं0–5, लॉजिक्स टेक्नो पार्क, सेक्टर–127, नोएडा, उ0प्र0।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(शैलेन्द्र कुमार)
अनुसचिव