

# उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान, नवीन भवन,  
कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ-226007

पत्रांक 6726 / यू.पी.रेरा-परि० / पंजी०निर० / 2022-23

दिनांक 11, जून, 2022

## निर्णय

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की 70वीं बैठक दिनांक 17.09.2021 में लिये गये निर्णय के अनुसार मे० अंतरिक्ष रियलटेक प्रा०लि० (आगे प्रोमोटर कहा गया है) को दिनांक 29.09.2021 को भू-सम्पदा (नियमन एवं विकास), अधिनियम 2016 की धारा-7 के अन्तर्गत इस आशय की कारण दर्शाओ नोटिस (आगे नोटिस कहा गया है) जारी की गयी थी कि वह नोटिस के निर्गमन के 30 दिनों के अन्दर सुसंगत साक्ष्यों सहित लिखित रूप से अपना स्पष्टीकरण प्रस्तुत करें कि उनके द्वारा भू-सम्पदा (नियमन एवं विकास), अधिनियम (आगे अधिनियम कहा गया है) एवं उ०प्र० रेरा नियमावली (आगे नियमावली कहा गया है) के उल्लंघन तथा प्राधिकरण के आदेशों का उल्लंघन करने के लिए उ०प्र० रेरा में पंजीकृत उनकी परियोजना "अंतरिक्ष संस्कृति (फेज-3) पंजीयन संख्या UPRERAPRJ11055 (आगे परियोजना कहा गया है) का पंजीकरण क्यों न निरस्त कर दिया जाय और परियोजना के पंजीयन निरस्तीकरण सहित अन्य अनुसांगिक आदेश पारित कर दिये जाएं।

नोटिस का सारांश निम्नवत् है:-

1- परियोजना के 13 आवंटियों द्वारा प्राधिकरण में अधिनियम की धारा-31 के अन्तर्गत इस आशय की शिकायत प्रस्तुत की गयी है कि प्रोमोटर द्वारा आवंटियों के साथ किये गये अनुबन्ध तथा उनके साथ की गयी वचनबद्धता का उल्लंघन किया गया है, अतः उनके द्वारा जमा की गयी धनराशि वापस दिलायी जाय।

2- रेरा अधिनियम की धारा-4(2)(i)(c) के अन्तर्गत प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना को पूर्ण करने की तिथि 22.07.2022 दी गयी है। परियोजना की स्थलीय सत्यापन रिपोर्ट दिनांक 16.08.2021 में यह पाया गया परियोजना में कुल 03 टावर -J तथा K (B+S+18) एवं टॉवर- L (B+S+16) तलों का निर्माण किया जाना है। परियोजना में टॉवर- J में बेसमेंट के राफ्ट का कार्य किया गया है। टॉवर- K के बेसमेंट की स्लैब तथा टॉवर- L का निर्माण कार्य अभी

तक प्रारम्भ नहीं किया गया है। फायर फाईटिंग, वाउण्ड्री वॉल, स्ट्रीट लाईट, पार्क, सीवर लाइन, फुटपाथ, वॉटर सप्लाई, ड्रेनेज, आदि का कार्य मात्र 10 प्रतिशत किया गया है। कुल मिलाकर परियोजना में लगभग 30 प्रतिशत कार्य किया गया है, स्थल पर कोई निर्माण सामग्री उपलब्ध नहीं है तथा लगभग डेढ़ वर्ष से कार्य बन्द है।

3- परियोजना की प्रारम्भ तिथि 01.01.2015 है और पिछले 06 वर्षों से अधिक अवधि में परियोजना में मात्र 30 प्रतिशत कार्य किया गया है, जबकि परियोजना पूर्ण करने के लिए रेरा में प्रोमोटर द्वारा घोषित समयसारिणी के अनुसार मात्र 20 माह का समय शेष है। यह देखते हुए कि परियोजना में लगभग 18 माह से कार्य बन्द है, प्रोमोटर की मंशा या प्रयास परियोजना को पूर्ण करने का नहीं है। प्रोमोटर यह कृत्य तथा आचरण परियोजना के आवंटियों के साथ प्रोमोटर की वचनबद्धता, रेरा अधिनियम की धारा-4 तथा 11 एवं उ.प्र. रेरा नियमावली के नियम-3 एवं 14 का उल्लंघन है।

4- परियोजना के सैंक्शन्ड प्लान की वैधता दिनांक 22.09.2020 को समाप्त हो गयी है। प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना का नवीनीकृत मानचित्र अपलोड नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त जो पुराना मानचित्र अपलोडेड है, उसमें सीमांकन नहीं है। प्रोमोटर की परियोजना के आवंटी श्री विपिन उपाध्याय एवं अन्य के द्वारा अपनी शिकायत में यह कहा गया है परियोजना का कार्य काफी माह से बन्द है कि प्रोमोटर के ऊपर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की रु. 15 करोड़ की देनदारी होने के कारण प्रोमोटर की परियोजना सील कर दी गयी थी। इन परिस्थितियों में परियोजना के मानचित्र का नवीनीकरण या परियोजना की पूर्णता संदिग्ध है और ऐसी स्थिति में परियोजना के आवंटियों को निकट भविष्य में उन्हें आवंटित इकाई का कब्जा प्राप्त होना सम्भव नहीं प्रतीत होता है और प्रोमोटर यह कृत्य तथा आचरण रेरा अधिनियम की धारा-4 तथा 11 एवं उ.प्र. रेरा नियमावली के नियम-3 एवं 14 का उल्लंघन है।

5- प्रोमोटर द्वारा परियोजना में डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत किए जाने वाले कार्य का सूक्ष्म विवरण नहीं दिया गया है और प्रोमोटर यह कृत्य तथा आचरण रेरा अधिनियम की धारा-4 तथा 11 एवं उ.प्र. रेरा नियमावली के नियम-3 एवं 14 का उल्लंघन है।

6- प्रोमोटर द्वारा परियोजना की त्रैमासिक भौतिक तथा वित्तीय प्रगति प्राधिकरण के वेबसाइट पर अपलोड नहीं की जा रही है। प्रोमोटर द्वारा मात्र 01.01.2019 से 31.03.2019 के त्रैमास में



सूचना अंकित की गयी है परन्तु यह सूचना भी शून्य है। इससे प्रथम दृष्टतया यह मानने का आधार है कि प्रोमोटर द्वारा परियोजना में वर्ष 2019 से लगभग नगण्य कार्य किया गया है। इस प्रकार प्रोमोटर द्वारा अधिनियम की धारा-4 तथा 11 का उल्लंघन किया गया है।

7- प्रोमोटर द्वारा मात्र वर्ष 2018-19 की ऑडिटेड बैलेंस शीट अपलोड की गयी है जबकि अधिनियम की धारा-4(2)(i)(D) के प्राविधानों के अनुसार प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के 06 माह के अन्दर परियोजना की वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट तथा आर.ई.जी.- 5 प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड करना अनिवार्य है।

8- प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना की त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट अपलोड न करने कारण प्राधिकरण के आदेश दिनांक 30.08.2019 के द्वारा प्रोमोटर विरुद्ध रू0- 1 लाख अर्थदण्ड आरोपित किया गया था। प्राधिकरण के इस आदेश के बावजूद प्रोमोटर द्वारा परियोजना की त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट अपलोड नहीं की गयी और अर्थदण्ड की धनराशि भी जमा नहीं की गयी। प्रोमोटर यह कृत्य प्राधिकरण के आदेशों का उल्लंघन है।

प्रोमोटर का ध्यान रेरा अधिनियम की धारा-7 की ओर आकृष्ट करते हुए निर्धारित अवधि के अन्दर स्पष्टीकरण उपलब्ध कराने की अपेक्षा की गयी थी।

9- प्रोमोटर द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.10.2021 के माध्यम से स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने हेतु 30 दिन का अतिरिक्त समय प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण के पत्र दिनांक 14.12.2021 द्वारा प्रोमोटर को उत्तर प्रस्तुत करने के लिए एक सप्ताह का अतिरिक्त समय प्रदान किया गया। प्रोमोटर द्वारा अपना लिखित स्पष्टीकरण पत्र दिनांक 21.12.2021 के माध्यम से उपलब्ध कराया गया। प्रोमोटर का स्पष्टीकरण फेज-2 तथा फेज-3 दोनों के सम्बन्ध में जारी कारण बताओ नोटिस के सम्बन्ध में और संक्षेप में निम्नवत् है:-

I- उनकी कम्पनी द्वारा अंतरिक्ष संस्कृति परियोजना का विकास उनके तथा रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि0 के बीच निष्पादित सहयोग अनुबन्ध (कोलाबोरेशन एग्रीमेंट) के अनुसार किया जा रहा है।

II- सोसाएटी द्वारा मानचित्र के पुनरीक्षण हेतु आवेदन के सम्बन्ध में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विभिन्न मदों में नियम विरुद्ध मांग आरोपित करने के विरुद्ध मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या 11774 वर्ष 2018 रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी

आवास समिति लि० बनाम उ०प्र० राज्य एवं अन्य दाखिल की गयी है। यह याचिका अब भी विचाराधीन है। इस मांग का भुगतान न करने के कारण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा परियोजना सील कर दी गयी है। इस प्रकार परियोजना के विकास में विलम्ब का एक मात्र कारण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आरोपित नियम विरुद्ध मांग है। परियोजना से सम्बन्धित पत्रावलियों साईट आफिस में रखी गयी थी और साईट आफिस सील हो जाने के कारण वह प्राधिकरण की नोटिस का उपयुक्त उत्तर देने की स्थिति में नहीं हैं। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के नोटिस में निम्नलिखित अवैधताएं हैं:-

(a) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 19.03.2010 के अधीन आरोपित सिटी डेवलपमेंट चार्ज तथा ब्याज पूर्णतया अवैध है क्योंकि समिति की उ०प्र० अर्बन प्लानिंग तथा डेवलपमेंट एक्ट 1973 के अन्तर्गत सिटी डेवलपमेंट चार्ज के भुगतान की कोई देयता नहीं है। विकास प्राधिकरण को उ०प्र० अर्बन प्लानिंग तथा डेवलपमेंट एक्ट 1973 की धारा 15, जिसके अन्तर्गत पत्र दिनांक 19.03.2010 द्वारा समिति को विकास कार्यों की अनुमति दी गयी है, के अनुसार ब्याज सहित सिटी डेवलपमेंट चार्ज की मांग आरोपित करने का अधिकार नहीं है।

(b) पत्र दिनांक 19.03.2010 के अधीन आरोपित सिटी डेवलपमेंट चार्ज तथा ब्याज की मांग बिना किसी वैधानिक अधिकार के है क्योंकि सिटी डेवलपमेंट चार्ज का भुगतान करने के आदेश वर्ष 1973 के अधिनियम की धारा 38-A (2) के अनुसार प्रख्यापित नियमों एवं विनियमों के अनुसार ही दिये जा सकते हैं। राज्य सरकार द्वारा यह नियमावली वर्ष 2014 में प्रख्यापित की गयी थी, अतः पत्र दिनांक 19.03.2010 द्वारा जारी मांग पत्र दूषित है। डेवलपमेंट चार्ज की मांग इसलिए भी दोषपूर्ण है क्योंकि इसमें गणना की रीति नहीं दी गयी है।

(c) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के मांग पत्र दिनांक 19.03.2010 के आधार पर सोसाएटी द्वारा सिटी डेवलपमेंट चार्ज के रूप में अदा की गयी धनराशि का समायोजन प्राप्त करने का अधिकार प्राप्त है।

(d) सोसाएटी से सिटी डेवलपमेंट चार्ज तथा ब्याज की मांग एवं डिमांड नोट दिनांकित 23.09.2015 पूर्णतया अवैध है। प्रमोटर द्वारा अपने उत्तर के अन्य प्रस्तरों (e) से लेकर (s) में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा जारी सिटी डेवलपमेंट चार्ज तथा ब्याज एवं उसके क्रम में

जारी रू0 42,49,22,617 /—(रू0 बयालीस करोड़ उनचास लाख बाईस हजार छः सौ सत्रह) को अवैध बताते हुए यह कहा गया है कि यह वसूली प्रमाण पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

10— प्रमोटर कम्पनी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कृत अवैधानिकताओं से पीड़ित है और इस सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में रिट याचिका लम्बित है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के दबाव में कम्पनी द्वारा अपनी सद्भावना के प्रमाण स्वरूप रू0 9,03,00,000 (रू0 नौ करोड़ तीन लाख) जमा किया जा चुका है। कम्पनी परियोजना को पूर्ण करने से भाग नहीं रही है। अपने इस कथन के आधार पर प्रमोटर द्वारा इस विनियामक प्राधिकरण से हस्तक्षेप करने और गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को मांग पत्र से सम्बन्धित प्रकरण का समाधान करने और प्रमोटर का साईट आफिस सील होने के कारण नोटिस का उपयुक्त उत्तर देने हेतु अतिरिक्त समय प्रदान करने का अनुरोध किया गया है। प्रमोटर द्वारा यह भी अनुरोध किया गया है कि जब तक लम्बित मामलों का समाधान गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के साथ नहीं हो जाता या मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका का निर्णय नहीं कर दिया जाता, इस कारण बताओ नोटिस में प्रमोटर के विरुद्ध प्रस्तावित कोई कदम न लिया जाय।

रेरा अधिनियम की धारा-7 (2) के प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर को दिनांक 24.01.2022 को व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया। प्रमोटर द्वारा सुनवाई के दौरान यह कहा गया कि अवशेष देयों का समाधान करने गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से स्वीकृत मानचित्र जारी कराने के लिए उन्हें एक सप्ताह का समय प्रदान कर दिया जाय और प्राधिकरण द्वारा अन्तिम आदेश इस अवधि के पश्चात ही पारित किया जाय। प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के मौखिक अनुरोध पर उन्हें तदानुसार समय प्रदान किया गया।

प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में अन्तिम निर्णय लेने के सम्बन्ध में सम्पूर्ण वस्तु स्थिति पर अपनी बैठक दिनांक 20.05.2022 में विस्तार पूर्वक विचार-विमर्श किया गया और रेरा अधिनियम, उ0प्र0 रेरा नियमावली, प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी किये गये आदेशों तथा प्राधिकरण के समक्ष उपलब्ध समस्त साक्ष्यों का गहनता पूर्वक परिशीलन करने के पश्चात निम्नवत् निर्णय लिया गया:-

रेरा अधिनियम की धारा-7 (2) के प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर को दिनांक 24.01.2022 को व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया। प्रमोटर द्वारा सुनवाई



के दौरान यह कहा गया कि अवशेष देयों का समाधान करने गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से स्वीकृत मानचित्र जारी कराने के लिए उन्हें एक सप्ताह का समय प्रदान कर दिया जाय और प्राधिकरण द्वारा अन्तिम आदेश इस अवधि के पश्चात ही पारित किया जाय। प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के मौखिक अनुरोध पर उन्हें तदानुसार समय प्रदान किया गया।

प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में अन्तिम निर्णय लेने के सम्बन्ध में सम्पूर्ण वस्तु स्थिति पर अपनी बैठक दिनांक 24.01.2022 में विस्तार पूर्वक विचार-विमर्श किया गया और रेरा अधिनियम, 2010 रेरा नियमावली, प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी किये गये आदेशों तथा प्राधिकरण के समक्ष उपलब्ध समस्त साक्ष्यों का गहनता पूर्वक परिशीलन करने के पश्चात निम्नवत् निर्णय लिया गया:—

1— प्रमोटर मे0 अंतरिक्ष रियलटेक प्रा0लि0 की प्रश्नगत परियोजना अंतरिक्ष संस्कृति (फेज-2) पंजीयन सं0 UPRERAPRJ10928, प्रमोटर की दूसरी परियोजना अंतरिक्ष संस्कृति फेज-3 पंजीयन सं0 UPRERAPRJ11055 तथा रक्षा विज्ञान सहकारी कर्मचारी आवास समिति की परियोजना संस्कृति रक्षा विज्ञान (संस्कृति फेज-2) पंजीयन सं0 UPRERAPRJ11527 एक ही भू क्षेत्र, जिसका स्वत्व रक्षा विज्ञान सहकारी कर्मचारी आवास समिति के पास है, पर पंजीकृत हैं। प्राधिकरण द्वारा रेरा अधिनियम की धारा-7 के प्राविधानों के अन्तर्गत उपर्युक्त उल्लिखित तीनों परियोजनाओं का पंजीकरण निरस्त करने के सम्बन्ध में दिनांक 29.09.2021 को कारण दर्शाओ नोटिस जारी की गयी थी।

2— प्रमोटर मे0 अंतरिक्ष रियलटेक प्रा0लि0 द्वारा दोनों ही परियोजनाओं के सम्बन्ध में जारी कारण दर्शाओ नोटिस के सम्बन्ध में एक ही उत्तर प्रस्तुत किया गया है। अतः इस कारण दर्शाओ नोटिस के निर्णय हेतु मे0 अंतरिक्ष रियलटेक प्रा0लि0 के उत्तर के साथ-साथ रक्षा विज्ञान सहकारी कर्मचारी आवास समिति द्वारा उनकी परियोजना के सम्बन्ध में प्रस्तुत उत्तर तथा समस्त सुसंगत साक्ष्यों पर विचार किया जाना न्याय संगत है।

3— प्रमोटर द्वारा प्राधिकरण की नोटिस के इस अंश का कोई उत्तर नहीं दिया गया कि प्राधिकरण में परियोजना के 13 आवंटियों द्वारा प्रस्तुत की गयी शिकायत तथा उनके द्वारा धनराशि वापस करने की मांग से यह परिलक्षित होता है कि प्रमोटर द्वारा आवंटियों के साथ किये गये अनुबन्ध तथा उनके साथ वचनबद्धता का उल्लंघन किया गया। परियोजना की मूल

आरम्भ तिथि 01.01.2015 थी और आवंटियों के साथ किये गये अनुबन्ध के अनुसार प्रमोटर द्वारा उन्हें 03 वर्ष में आवंटित इकाई का कब्जा उपलब्ध कराया जाना था। परियोजना की स्थलीय सत्यापन आख्या दिनांक 16.08.2021 से इस बात की पुष्टि होती है कि परियोजना में विगत 7 वर्ष से अधिक अवधि में मात्र 30 प्रतिशत कार्य किया गया है और अब परियोजना की पूर्णता हेतु रेरा में घोषित समय सीमा में मात्र 8 माह का समय अवशेष है। उपर्युक्त से इस बात की पुष्टि होती है कि प्रमोटर द्वारा आवंटियों के साथ किये गये अनुबन्ध तथा उनके साथ वचनबद्धता का उल्लंघन किया गया है। प्रमोटर का यह कृत्य रेरा अधिनियम की धारा 4(2)(l)(c) तथा 11(4)(a) का उल्लंघन है।

4- प्रमोटर द्वारा कारण दर्शाओ नोटिस के इस अंश का कोई संतोषजनक उत्तर नहीं दिया गया है कि उनके द्वारा परियोजना के 3 टॉवर्स में से 1 टॉवर- J में मात्र बेसमेंट का कार्य किया गया है, टॉवर-K के बेसमेंट की स्लैब तथा टॉवर -L का निर्माण कार्य अभी तक प्रारम्भ नहीं किया गया है, विकास कार्यों के सापेक्ष मात्र 10 प्रतिशत कार्य किया गया है, स्थल पर कोई निर्माण सामग्री नहीं है और कार्य लगभग डेढ़ वर्षों से बन्द है। प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण में परियोजना की इस निराशाजनक प्रगति का कोई स्वीकार किये जाने योग्य आधार नहीं दिया गया है। वास्तव में परियोजना में कार्य पुनः कब प्रारम्भ किया जा सकेगा, इसके सम्बन्ध में भी कोई संकल्प नहीं दिया गया है। प्रमोटर के उत्तर से मात्र यही निष्कर्ष ग्रहण किया जा सकता है कि परियोजना का निर्माण तथा विकास कार्य अधर में है तथा आवंटियों का निवेश संकट में है। प्रमोटर के स्तर से रेरा अधिनियम की धारा-4 तथा 11 एवं उ0प्र0 रेरा नियमावली के नियम 3 तथा 14 का उल्लंघन पूर्णतया प्रमाणित है।

5- परियोजना का मानचित्र रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि0 के नाम से स्वीकृत हुआ है। परियोजना के सैंक्शन्ड प्लान की वैधता दिनांक 22.09.2020 को समाप्त हो गयी है। परियोजना के आवंटियों द्वारा अपनी शिकायत में यह कहा गया था कि प्रमोटर के ऊपर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की रू0 15 करोड़ की देनदारी होने के कारण प्रमोटर की परियोजना सील कर दी गयी है। इन परिस्थितियों में परियोजना के मानचित्र का नवीनीकरण तथा परियोजना की पूर्णता संदिग्ध है और आवंटियों को निकट भविष्य में उनकी इकाईयों का कब्जा प्राप्त होने सम्भव नहीं प्रतीत होता है।

प्रोमोटर द्वारा अपने स्पष्टीकरण में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की ओर देनदारी से इंकार नहीं किया गया और न ही यह कहा गया है कि उनके द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में मांग पत्र के अनुसार समस्त धनराशि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में जमा कर दी गयी है जिसके क्रम में परियोजना का नवीनीकृत मानचित्र जारी हो सके और परियोजना की सील खुलने के पश्चात उस पर निर्माण तथा विकास कार्य प्रारम्भ किया जा सके। प्रोमोटर का यह कथन है कि रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि० गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विभिन्न मदों में आरोपित नियम विरुद्ध मांग के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद रिट याचिका सं० 11774/2014 रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि० बनाम उ०प्र० राज्य एवं अन्य दाखिल की गयी है और याचिका अब भी विचाराधीन है। इसी मांग का भुगतान न कर पाने पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उनकी परियोजना सील कर दी गयी है और परियोजना में विलम्ब का एक मात्र कारण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आरोपित नियम विरुद्ध मांग है। रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि० द्वारा भी उनकी परियोजना के सम्बन्ध में जारी कारण दर्शाओ नोटिस के उत्तर में विस्तार में यही बातें कही गयी हैं। रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि० तथा मे० अंतरिक्ष रियलटेक प्रा०लि० दोनों द्वारा अपने स्पष्टीकरण में नोटिस में प्राधिकरण का ध्यान आकृष्ट उनके अनुसार निहित अनियमितताओं की ओर किया गया है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के स्तर से जारी मांग पत्र में निहित मांग का आधार और औचित्य देखने का अधिकार इस प्राधिकरण के पास नहीं है।

इस सम्बन्ध में निम्नलिखित अभिलेखीय साक्ष्य तथा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के आदेश प्रसांगिक हैं :-

a- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.02.2018 को जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर उ०प्र० नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 40 के अन्तर्गत मे० रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि० के विरुद्ध रू० 424922017/- की वसूली हेतु वसूली प्रमाण पत्र भेजा गया था। वसूली प्रमाण पत्र में यह अंकित था कि पत्र में अंकित देय धनराशि में से समिति द्वारा रू० 424922017/- की धनराशि जमा करना शेष है। इसी धनराशि की वसूली हेतु वसूली प्रमाण पत्र जारी किया गया था। समिति द्वारा मा० उच्च न्यायालय में रिट याचिका सं० 11774/2018 में इस वसूली आदेश को चुनौती दी गयी। मा० उच्च न्यायालय द्वारा याची के



विद्वान अधिवक्ता के इस आश्वासन को कि अपनी सद्भावना को प्रदर्शित करने के लिए वह 4 सप्ताह में रू0 15 करोड़ जमा करने तथा मांग पत्र की अवशेष धनराशि जमा करने के सम्बन्ध में अगली नियत तिथि से पूर्व बैंक गारण्टी प्रस्तुत कर देंगे, रिकार्ड पढ़ लिया गया और गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को यह आदेश दिये गये कि याची द्वारा जमा की गयी धनराशि उनके द्वारा किसी राष्ट्रीयकृत बैंक में 3 माह के सावधि जमा खाते में रखा जायगा और यदि मामला किसी कारणवश लम्बित रहता है, तो याचिका के निस्तारण तक समय-समय पर सावधि जमा को 3-3 महीने के अन्तराल पर नवीनीकृत कराया जायगा। मामले में दिनांक 30.04.2018 की तिथि नियत की गयी।

b- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि0 को दिनांक 24.03.2021 को एक अन्य नोटिस जारी की गयी जिसमें यह कहा गया था कि उन्होंने मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 30.03.2018 के अनुपालन में माह अगस्त 2018 तक रू0 2.88 करोड़ अगस्त 2018 तक जमा किया गया है और रू0 12.12 करोड़ जमा करने तथा अवशेष शमन राशि के सापेक्ष प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग के फ्लैट प्राधिकरण के पक्ष में बंधक रखने का उल्लेख करते हुए शमन मानचित्र निर्गत करने का अनुरोध किया गया है। मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 30.03.2018 के आधार पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इस नोटिस/पत्र दिनांक 24.03.2018 के माध्यम से समिति को निर्देश दिये गये थे कि वह मा0 न्यायालय के आदेश दिनांक 30.03.2018 तथा 07.02.2000 के आदेश के क्रम में दिनांक 30.03.2021 तक प्राधिकरण के कोष में रू0 12.12 करोड़ जमा किये जाने के उपरान्त अवशेष शमन धनराशि एवं वर्तमान में आंकलित देय ब्याज के सापेक्ष समिति के प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग में निर्मित फ्लैट प्राधिकरण के पक्ष में रजिस्टर्ड बंधक विल्लेख करने पर प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग का मानचित्र निर्गत करने में कोई आपत्ति नहीं है। मा0 उच्च न्यायालय द्वारा इस रिट याचिका में दिनांक 06.07.2021 को एक अन्य आदेश पारित किया गया है जिसमें कहा गया है कि प्राधिकरण की सूचना दिनांक 24.03.2001 में निहित निर्देशों के अनुसार याची को दिनांक 30.03.2021 तक रू0 12.12 करोड़ जमा करना था, परन्तु उसके द्वारा इस नोटिस का अनुपालन नहीं किया गया तथा उभयपक्षों के तर्कों को सुनने के पश्चात मा0 उच्च न्यायालय द्वारा यह आदेश पारित किये गये कि याची को आदेश की तिथि से एक माह के अन्दर रू0 12.25 करोड़ जमा करने का अवसर प्रदान किया जाता है। इस निर्देश के साथ याचिका निस्तारित कर दी गयी।



c- मा0 उच्च न्यायालय में याची/ रक्षा विज्ञान कर्मचारी सहकारी आवास समिति लि0 द्वारा दिये गये स्वयं के प्रस्ताव के अनुसार रू0 15 करोड़ तथा अवशेष मांग के सम्बन्ध में बैंक गारण्टी निर्धारित अवधि में या उसके पश्चात भी नहीं जमा की गयी और मा0 उच्च न्यायालय में पुनः इस सम्बन्ध में समय प्राप्त करने के बावजूद मा0 न्यायालय के आदेश दिनांक 06.07.2021 के अनुपालन में भी अवशेष धनराशि रू0 12.25 करोड़ गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में नहीं जमा की गयी। समिति/प्रोमोटर द्वारा देय धनराशि रू0 15 करोड़ के सापेक्ष अब तक मात्र रू0 90300000/- (नौ करोड़ तीन लाख) जमा किया गया है। अतः यह निष्कर्ष ग्रहण किया जाना पूर्णतया विधिसम्मत है कि प्रोमोटर/समिति द्वारा उन्हें स्वीकार मांग के अनुरूप भी देय धनराशि मा0 उच्च न्यायालय के बार-बार के आदेशों के बावजूद गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में नहीं जमा की गयी जिसके परिणामस्वरूप परियोजना सील है और परियोजना का नवीनीकृत/कम्पाउन्डेड मानचित्र जारी नहीं हो पा रहा है, परियोजना का नवीनीकृत/कम्पाउन्डेड मानचित्र न जारी होने और परियोजना सील रहने के लिए समिति/प्रोमोटर पूर्णतया उत्तरदायी हैं। प्रोमोटर का समस्त बचाव इस तर्क पर आधारित है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा जारी मांग पत्र विधि विरुद्ध है जिसको समिति द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में चुनौती दी गयी है। वास्तव में प्रोमोटर का यह बचाव मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के अनुसार नहीं है क्योंकि समिति के अनुरोध पर ही मा0 उच्च न्यायालय द्वारा बार-बार अवसर प्रदान करने के बावजूद समिति द्वारा रू0 15 करोड़ की धनराशि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में नहीं जमा की गयी, जिसका परिणाम यह है कि परियोजना के लिए स्वीकृत मानचित्र उपलब्ध नहीं है, परियोजना सील है तथा समिति या प्रोमोटर द्वारा परियोजना को पूर्ण करने के लिए या परियोजना में के विकास में विद्यमान बाधाएं दूर करने के लिए कोई संतोषजनक कार्य योजना नहीं दी गयी है। प्रोमोटर के द्वारा रेरा अधिनियम के निम्नलिखित प्राविधानों का स्पष्ट उल्लंघन किया गया है :-

1- प्रोमोटर द्वारा रेरा अधिनियम की धारा 4 (2)(c) का उल्लंघन किया गया है जिसके अनुसार प्रोमोटर द्वारा परियोजना के पंजीकरण आवेदन के साथ परियोजना की स्वीकृतियों की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करना अनिवार्य था। धारा 4 (2)(c) निम्नवत् है:-

*(c) an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project is*

*proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;*

प्राधिकरण में इस परियोजना का पंजीकरण प्रोमोटर मे० अंतरिक्ष रियलटेक प्रा०लि० द्वारा कराया गया है, अतः परियोजना की स्वीकृतियों की प्रमाणित प्रति का उत्तरदायित्व प्रोमोटर का था। प्रोमोटर के स्तर से रेरा अधिनियम के इन प्राविधानों के उल्लंघन का बचाव यह नहीं हो सकता कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नियम विरुद्ध मांग आरोपित करने के कारण समिति या उनके द्वारा मांग की धनराशि जमा करके स्वीकृत मानचित्र प्राप्त करना सम्भव नहीं है। प्रोमोटर द्वारा अधिनियम के इन प्राविधानों का उल्लंघन परियोजना के पंजीकरण के समय से किया गया है और यह उल्लंघन अभी तक यथावत बना हुआ है। यह प्रोमोटर की स्वीकारोक्ति है कि उनके द्वारा परियोजना में इकाईयों की बुकिंग और आवंटियों से धनराशि प्राप्त करने जैसे अनियमित कार्य परियोजना के पंजीकरण की अर्हताएं पूरी किये बिना किये गये हैं।

II- इसी प्रकार प्रोमोटर का कृत्य अधिनियम की धारा 4 (2)(d) का उल्लंघन है। धारा 4 (2)(d) निम्नवत् है:-

*(d) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;*

III- इसी प्रकार प्रोमोटर का कृत्य अधिनियम की धारा 4 (2)(e) का उल्लंघन है। धारा 4 (2)(e) निम्नवत् है:-

*(e) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;*

IV- इसी प्रकार प्रोमोटर का कृत्य अधिनियम की धारा 4 (2)(i)(c) के अन्तर्गत दाखिल किये गये शपथपत्र की शर्तों का उल्लंघन है जिसके अनुसार प्रोमोटर के लिए शपथपत्र से समर्थित इस आशय की घोषणा देना अनिवार्य है कि उनके द्वारा परियोजना की समयावधि में पूरी की जायगी। उल्लेखनीय है कि परियोजना को पूर्ण करने के लिए घोषित समयावधि मात्र 10 माह शेष है और परियोजना पूर्ण होने की न तो कोई सम्भावना है और न ही प्रोमोटर द्वारा इस दिशा में कोई सार्थक प्रयास किया जा रहा है। धारा 4 (2)(i)(c) निम्नवत् है:-

*(C) the time period within which he undertakes to complete the project or phase thereof, as the case may be;*

d- प्रोमोटर द्वारा परियोजना के वेब रजिस्ट्रेशन पेज पर परियोजना में किये जाने वाले परियोजना के डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत किये जाने वाले सूक्ष्म कार्यों का विवरण न देने के सम्बन्ध में कोई उत्तर नहीं दिया गया है। प्रोमोटर द्वारा रेरा अधिनियम की धारा 3 तथा 11 तथा उ0प्र0 रेरा नियमावली के नियम 4 एवं 11 का उल्लंघन स्वतः प्रमाणित है। धारा 11 की सुसंगत उपधारा (1)(b)(d) के अंश निम्नवत् है :-

*(b) quarterly up-to-date the list of number and types of apartments or plots, as the case may be, booked;*

*(c) quarterly up-to-date the list of number of garages booked;*

*(d) quarterly up-to-date the list of approvals taken and the approvals which are pending subsequent to commencement certificate;*

e- प्रोमोटर द्वारा परियोजना के त्रैमासिक भौतिक तथा वित्तीय प्रगति प्राधिकरण की वेब साईट पर अपलोड नहीं करने के सम्बन्ध में उत्तर नहीं दिया गया है। प्रोमोटर द्वारा मात्र दिनांक 01.01.2019 से दिनांक 31.03.2019 के त्रैमास में सूचना अंकित की गयी है, परन्तु यहाँ भी शून्य सूचना दी गयी है। प्रोमोटर द्वारा मात्र वर्ष 2018-19 की ऑडिटेड बैलेंस शीट अपलोड की गयी है। अन्य वर्षों की बैलेंस शीट तथा आर0ई0जी0-5 प्राधिकरण की वेबसाईट पर अपलोड नहीं की गयी है। प्रोमोटर का उत्तर मात्र यह है कि परियोजना का साईट ऑफिस सील होने के कारण उनके द्वारा नोटिस का उपयुक्त उत्तर दिया जाना सम्भव नहीं है। यहाँ विचारणीय है कि वर्ष 2019 के प्रथम त्रैमास में उनके द्वारा शून्य प्रगति दी गयी है। इससे यह निष्कर्ष प्राप्त किया जाना तर्कसंगत है कि प्राधिकरण की वेब साईट पर त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट अपलोड करने में साईट ऑफिस का सील होना बाधक नहीं है। यह उपर्युक्त प्रस्तर के अन्तर्गत विवेचना में सिद्ध हो चुका है कि परियोजना का साईट ऑफिस तथा परियोजना सील होने के लिए प्रोमोटर तथा समिति पूर्णरूपेण तथा अकेले उत्तरदायी हैं। उनके द्वारा रेरा अधिनियम तथा उ0प्र0 रेरा नियमावली के अन्तर्गत प्रोमोटर के लिए निर्धारित दायित्वों का निर्वहन करने में घोर त्रुटि की गयी है।

f- दिनांक 20.05.2022 को व्यक्तिगत सुनवाई के दौरान प्रोमोटर द्वारा यह कहा गया था कि उन्हें गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अवशेष देयों के प्रकरण का समाधान सुनिश्चित कराने तथा शमन मानचित्र/नवीनीकृत मानचित्र प्राप्त करने के लिए एक सप्ताह का अतिरिक्त अवसर प्रदान कर दिया जाय। प्राधिकरण द्वारा उन्हें यह अवसर प्रदान किया गया था। उसके पश्चात भी 04 माह से अधिक समय व्यतीत होने के बावजूद उनके द्वारा शमन/नवीनीकृत मानचित्र जारी नहीं कराया गया है। यद्यपि उनके द्वारा अपने स्पष्टीकरण में यह कहा गया है कि प्रोमोटर का साईट ऑफिस सील होने के कारण नोटिस का उपयुक्त उत्तर देने के लिए उन्हें अतिरिक्त समय प्रदान किया जाय, परन्तु व्यक्तिगत सुनवाई के दौरान उनके द्वारा इस प्रकार का कोई अनुरोध नहीं किया गया। उनके द्वारा रेरा अधिनियम तथा उ0प्र0 रेरा नियमावली के अन्तर्गत प्रोमोटर के निर्वहन के दायित्वों में गम्भीर त्रुटि की गयी है और आवंटियों के हितों को क्षति पहुँचायी गयी है।

g- रेरा अधिनियम की धारा 4 (2)(c) के अनुसार प्रोमोटर का यह दायित्व है कि वह परियोजना के पंजीकरण के समय सक्षम प्राधिकरण द्वारा निर्गत सैंक्शन्ड प्लान तथा स्वीकृतियों की प्रमाणित प्रति परियोजना के वेब पेज पर अपलोड करें। रेरा अधिनियम की धारा 14 (1) के अन्तर्गत प्रोमोटर का यह दायित्व है कि सक्षम प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत परियोजना के सैंक्शन्ड प्लान/ले-आउट प्लान तथा स्पेसिफिकेशन्स के अनुसार ही परियोजना का विकास अनिवार्य रूप से करें। परियोजना के स्वीकृत प्लान से विचलन प्रोमोटर का नैसर्गिक या विधिक अधिकार नहीं है। परियोजना के स्वीकृत प्लान से विचलन में किया गया कोई भी निर्माण तथा विकास कार्य रेरा अधिनियम की धारा 4 तथा 14 का उल्लंघन है और जबकि समिति तथा प्रोमोटर द्वारा कम्पाउन्डेड/नवीनीकृत मानचित्र मा0 उच्च न्यायालय के आदेशानुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में धनराशि जमा करके अब तक निर्गत नहीं कराया गया है, जो परियोजना में विकास कार्य बाधित होने के लिए सबसे बड़ा कारण है, तो यह निष्कर्ष ग्रहण किया जाना पूर्णतया विधिसम्मत तथा तथ्यों से पोषित है कि प्रोमोटर द्वारा आवंटियों को अंधेरे में रखा गया और उनका यह कृत्य रेरा अधिनियम की धारा 7 (1)(a)(c) के अन्तर्गत अनुचित व्यापार पद्धति तथा अनियमितताओं के अन्तर्गत है।

उपर्युक्त विवेचना तथा निष्कर्षों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा यह निष्कर्ष ग्रहण किया गया है कि प्रोमोटर द्वारा रेरा अधिनियम, उ0प्र0 रेरा नियमावली तथा प्राधिकरण के सुसंगत आदेशों का उल्लंघन किया गया है, उनकी अनुचित व्यापार पद्धति तथा अनियमितताओं में



संलिप्तता है, परियोजना में विकास कार्य अवरूद्ध होने के लिए वह पूर्णतया उत्तरदायी हैं, उनके द्वारा आवंटियों के निवेश को पूर्णतया जोखिम में डाल दिया गया है और ऐसी दशा में अधिनियम की धारा-7 के अन्तर्गत परियोजना का पंजीकरण निरस्त करने और परियोजना को पूर्ण कराने के लिए धारा-8 के अन्तर्गत अग्रतर कार्यवाही करने का पर्याप्त आधार है।


### आदेश

उपर्युक्त विवेचना तथा निष्कर्षों के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा निम्नवत आदेश पारित किया गया :-

1. मेसर्स अंतरिक्ष रियलटेक प्रा0लि0 की परियोजना ANTRIKSH SANSKRITI (PHASE-3) परियोजना पंजीयन संख्या-UPRERAPRJ11055 का पंजीयन अधिनियम की धारा-7 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तत्कालिक प्रभाव से निरस्त किया जाता है।
2. प्रोमोटर को इस परियोजना के सम्बन्ध में उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट तक पहुंच बनाने से वांछित किया जाता है तथा प्रोमोटर का नाम चूककर्ताओं (defaulters) की सूची में विनिर्दिष्ट किया जाता है।
3. प्रोमोटर का फोटोग्राफ उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जाए और देश के अन्य राज्यों तथा संघीय राज्यों के भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के कार्यालयों को परियोजना का पंजीयन निरस्त करने के सम्बन्ध में सूचित किया जाए।
4. परियोजना का पंजाब एंड सिंध बैंक, से0-3, रोहिणी में बैंक एकाउन्ट नम्बर-9121100704127, आई0एफ0एस0सी0 कोड नं0 PSIB000A912 फ्रीज़ निष्क्रिय किया जाता है।
5. परियोजना का शेष विकास कार्यों को पूर्ण करने के उद्देश्य से अधिनियम की धारा-8 के अन्तर्गत अग्रतर कार्यवाही के सम्बन्ध में सुविचारित प्रस्ताव करने के लिए प्राधिकरण की मा0 सदस्य श्रीमती कल्पना मिश्रा की अध्यक्षता में एक परियोजना अनुश्रवण तथा परामर्शदात्री समिति गठित की जाती है, जिसमें उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, वित्त नियंत्रक, उ.प्र. रेरा, तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. रेरा, श्री आर0डी0 पालीवाल, कन्सल्टिएशन कन्सल्टेन्ट, उ.प्र. रेरा तथा उ.प्र. रेरा द्वारा नियुक्त ऑडिटर, सम्बन्धित बैंक/वित्तीय संस्था तथा परियोजना के आवंटी समूह सदस्य होंगे। उ.प्र. रेरा प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट डिविजन द्वारा विशेषज्ञ सहायता प्रदान की जाएगी।



6. रेरा अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत परियोजना का पंजीयन अधिनियम की धारा-7 के अन्तर्गत निरस्त किए जाने अथवा पंजीयन अवधि समाप्त हो जाने की दशा में शासन द्वारा जारी मार्गदर्शी सिद्धान्त दिनांक 26.06.2020 के अनुसार परियोजना को अधिनियम की धारा-8 के अन्तर्गत पूर्ण कराने हेतु अग्रतर कार्यवाही की जाए।

  
(राजेश कुमार त्यागी)  
o/l सचिव

**संख्या एवं दिनांक तदैव।**

**प्रतिलिपि:** निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु -

1. मा0 अध्यक्ष, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण कृपया।
2. समस्त मा0 सदस्यगण, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
3. प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजना अनुभाग-3, उ.प्र. शासन।
4. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।
5. वित्त नियंत्रक, उ.प्र. रेरा।
6. तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. रेरा को इस निर्देश के साथ कि आदेश की प्रति प्रमोटर मेसर्स अंतरिक्ष रियलटेक प्रा0लि0 को तत्काल ई-मेल तथा डाक द्वारा प्रेषित कराना सुनिश्चित करें। इसके अतिरिक्त आदेश की प्रति अन्य सर्वसम्बन्धित को भी ई-मेल तथा डाक द्वारा प्रेषित कराना सुनिश्चित करें।
7. श्री आर0डी0 पालीवाल, कन्सलिएशन कन्सलटेन्ट, उ.प्र. रेरा।
8. शाखा प्रबन्धक, पंजाब सिंध बैंक, से0-3 रोहिणी।
9. परियोजना के आवंटियों का समूह।
10. परामर्शदाता, प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट डिविजन, क्षे0का0, गौतमबुद्धनगर।
11. सहायक निदेशक सिस्टम, उ.प्र. रेरा को इस निर्देश के साथ कि आदेश की प्रति प्रमोटर मेसर्स अंतरिक्ष रियलटेक प्रा0 लि0 को ई-मेल द्वारा प्रेषित करने के साथ-साथ प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड करें तथा आई.टी. सेल के स्तर से सम्पादित की जानी वाली समस्त कार्यवाही तत्काल सुनिश्चित करें।
12. श्री मगन चंद जैन, राहुल यादव तथा सचिन डाएरेक्टर, अंतरिक्ष रियलटेक प्रा0लि0 तथा अन्य समस्त डाएरेक्टर्स को ई-मेल तथा डाक द्वारा सूचनार्थ तथा आवश्यक कार्यवाही हेतु।

(राजेश कुमार त्यागी)

o/l सचिव