उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

क्षेत्रीय कार्यालय, एच–169, सेक्टर गामा–2
ग्रेटर–नोएडा सिटी, गौतमबुद्धनगर।

संख्या: 716 /क्षे0का0/उ0प्र0रेरा/पंजी0प्रतिसंहरण/2019–20 दिनांक: 23 मई, 2019

निर्णय

उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के पत्र सं0 932 दिनांक 08.03.2019 के अंतर्गत जारी "कारण दर्शाओ नोटिस" के द्वारा मे0 उन्नति फॉर्चून होल्डिंग प्रा0लि0 को यह निर्देश दिए गए थे कि वह नोटिस निर्गत होने की तिथि से 30 दिन के अंदर कारण दर्शित करे क्यों न उनके द्वारा उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत परियोजना अरन्या फेज–3 UPRERAPRJ6988कारजिस्ट्रेशन निरस्त कर दिया जाय। इस कारण दर्शाओं नोटिस के साथ–साथ सम्बंधित प्रोमोटर की अन्य 2 परियोजनाओं (i) अरन्या फेज–4 UPRERAPRJ7010तथा (ii) अरन्या फेज–5 UPRERAPRJ7028 का भी रजिस्ट्रेशन निरस्त करने के सम्बंध कारण बताओ नोटिस जारी की गयी थी।

प्रोमोटर द्वारा निर्धारित अवधि में स्पष्टीकरण नहीं प्रस्तुत करने के फलस्वरूप प्राधिकरण के पत्र संख्या–88/क्षे0का0/पंजी0/प्रतिसंहरण दिनांक 11.04.2019 द्वारा कारण बताओं नोटिस का उत्तर प्रस्तुत करने हेतु 7 दिन का अतिरिक्त अवसर उपलब्ध कराया गया। नोटिस दैनिक समाचार पत्र"अमर उजाला" तथा "हिन्दुस्तान" में दिनांक 12/23.04.2019 के हिन्दी संस्करण में प्रकाशित कराईगयी। नोटिस जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर के माध्यम से परियोजना स्थल पर एफिक्सेशन अगेन (चस्पानगी) के माध्यम तथा रेरा कार्यालय द्वारा दिनांक 11.04.2019 को परियोजना स्थल पर एफिक्सेशन (चस्पानगी) के माध्यम से नोटिस तामील करायी गयी। प्रोमोटर को उनकी लॉग इन आई0डी0/ई–मेल आई0डी0 एवं उनके परियोजना स्थल पर स्थित कार्यालय तथा समाचार पत्र में प्रकाशन के माध्यम से रेरा की नोटिस प्रेषित करने तथा इस प्रकार नोटिस उन्हें विधिवत् प्राप्त होने के बावजूद भी उनके द्वारा कारण दर्शाओ नोटिस दिनांक 08.11.2019 के सम्बंध में निर्धारित समय–सीमा में स्पष्टीकरण नहीं उपलब्ध कराया गया। प्रोमोटर द्वारा जानबुझकर रेरा अधिनियम–2016, रेरा नियमावली एवं रेरा रेगुलेशन्सतथाप्राधिकरण के सुसंगत आदेशों का प्रथम दृष्टया उल्लघंन स्पष्ट होने के दृष्टिगत प्रकरण पर प्राधिकरण की बैठक दिनांक 26.04.2019 में विचारणार्थ तथा निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया।

प्राधिकरण द्वारा सम्पूर्ण प्रकरण पर समग्र विचार किया गया और परियोजना का पंजीयन प्रमाण–पत्र निरस्त करने का सैद्धान्तिकनिर्णय लिया गया। आदेश का आलेख तैयार करने की प्रकिया में दिनांक 28–04–2019 को प्रोमोटर मे0 उन्नति फार्च्यून होल्डिंग्स प्रा0लि0 के स्पष्टीकरण दिनांक 16–04–2019 की प्रति प्राप्त हुई। अतः प्रकरण पुनः प्राधिकरण की बैठक दिनांक 09–05–2019 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण द्वारा पुनः प्रकरण पर पूर्ण समग्रतापूर्वक विचार किया गया ।

प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में विवेचना निम्नावत है:–

"कारण दर्शाओ नोटिस" दिनांक 08.03.2019 के माध्यम से प्रोमोटर से उनके द्वारा प्रश्नगत परियोजना के कार्यान्वयन में रेरा अधिनियम, रेरा नियमावली तथा प्राधिकरण के सुसंगत आदेशों का उल्लंघन पाए जाने पर निम्नलिखित विन्दुओं को उद्धृत करते हुए स्पष्टीकरण उपलब्ध कराने के निर्देश दिए गए थे:–

1– प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण में पंजीकृत अपनी भू–सम्पदा परियोजना अरन्या फेज–3 UPRERAPRJ6988की प्रारम्भ की तिथि 02.03.2016 तथा पूर्णता तिथि 31.12.2019 दी गयी है।

2– प्रोमोटर की अरन्या फेज–3, 4 तथा 5 के आवंटियों द्वारा प्राधिकरण में रेरा अधिनियम की धारा–31 के अन्तर्गत निम्नलिखित शिकायतें प्रस्तुत की गयी हैं:–

शिकायतकर्ता	शिकायतकर्ता
(1) शि.सं0 2201930512 आशीष कुमार गुप्ता	(55) शि.सं0 2201931948 रघुवीर सिंह
(2) शि.सं0 9201819036 यू. ए. पनीगडी	(56) शि.सं0 2201931963 जतिन सचदेवा
(3) शि.सं0 11201824675 संजय भार्गव	(57) शि.सं0 2201931886 अमरिश कुमार
(4) शि.सं0 11201824918 नरेंद्र सिंह सोलंकी	(58) शि.सं0 2201931895 वी. सनकरण
(5) शि.सं0 11201824946 नीरज	(59) शि.सं0 2201931918 सुमन नेगी
(6) शि.सं0 12201825385 छाया रानी पत्नि प्रिया रंजन	(60) शि.सं0 2201931940 सत्यजीत चौहान
(7) शि.सं0 12201825586 विकास बुद्धीजा	(61) शि.सं0 2201931851 गंजराज सिंह
(8) शि.सं0 2201931810 सुनील राधाकिशन	(62) शि.सं0 2201931943 आदित्य वर्मा
(9) शि.सं0 2201931424 रवि वर्मा	(63) शि.सं0 2201931161 दिग्विजय नाथ पांडय
(10) शि.सं0 2201931434 अरशद प्रवेज	(64) शि.सं0 2201932525 अरविंद कुमार जैन
(11) शि.सं0 2201931502 विपिन कुमार मिश्रा	(65) शि.सं0 2201932347 संदीप गुप्ता व सी.ओ. सोनम गुप्ता
(12) शि.सं0 2201931503 संदीप जैन	(66) शि.सं0 2201932348 प्रवीण सिंह
(13) शि.सं0 2201931538 रेखा बरदिया	(67) शि.सं0 2201932365 सचिन गौस्वामी
(14) शि.सं0 2201931672 गोकुलइंदू भारद्वाज	(68) शि.सं0 2201932377 जय श्रीधर
(15) शि.सं0 2201931659 कुनाल गोहलन और रीना शर्मा	(69) शि.सं0 2201932242 रवि मिश्रा/गौरव मिश्रा
(16) शि.सं0 2201931660 अनिल कंवर	(70) शि.सं0 2201932313 नीरज सिंह
(17) शि.सं0 2201931639 पंकज कुमार हंस	(71) शि.सं0 2201932269 हिमाशु गुप्ता
(18) शि.सं0 2201931649 विष्णु धवन	(72) शि.सं0 2201932459 राजीव रंजन
(19) शि.सं0 2201931650 तनु खन्ना और संदीप धाईया	(73) शि.सं0 1201927918 पुनित वधेरा
(20) शि.सं0 2201931761 सुमन कुमार	(74) शि.सं0 2201931977 अर्पूव चंद्रा
(21) शि.सं0 2201931765 गरिमा ताईलंग	(75) शि.सं0 2201931986 हिताजीत भंटनाचार्य
(22) शि.सं0 2201931716 विनोद कुमार	(76) शि.सं0 2201932081 विवेक दबरल
(23) शि.सं0 2201931724 मनोज गौतम	(77) शि.सं0 2201932082 अवनीश कुमार
(24) शि.सं0 2201931728 अर्पिता गौतम	(78) शि.सं0 2201932104 ग्लोबल क्येटन
(25) शि.सं0 2201931729 वैभव दिक्षित	(79)शि.सं0 2201932091 कनुप्रिया शर्मा व अनिल कुमार सिंह
(26) शि.सं0 2201931686 मोहित विज	(80) शि.सं0 2201932096 ग्लोबल क्येटउस
(27) शि.सं0 2201931706 यज्ञदत्त शर्मा	(81) शि.सं0 2201932109 शतांतनु सिन्हा
(28) 2201931806 कमल कुमार मंचन्दा	(82) शि.सं0 2201932121 संजना सिंह व सी.ओ. अप्लीकेंट सौनक साकिया
(29) शि.सं0 2201931774 अभिषेक अग्रवाल	(83) शि.सं0 2201932176 पवन गुप्ता
(30) शि.सं0 2201931777 अंकित राज	(84) 2201932182 माधुरी भार्गव
(31) शि.सं0 2201931782 योगेश कुमार पाल	(85) शि.सं0 2201932142 आशीष मिश्रा
(32) शि.सं0 2201931782 राजेश कुमार यादव	(86) शि.सं0 2201932137 सचिन शर्मा
(33) शि.सं0 2201931812 गुरिन्द्र कौर	(87) शि.सं0 2201932144 अतनू सिंहा
(34) शि.सं0 2201931815 संदीप केदारनाथ शर्मा	(88) शि.सं0 2201932198 लॉजिक प्लस इण्डिया प्रा0लि0 जी. के. चर्तुवेदी
(35) 2201931821 मलीला श्रीधर	(89) शि.सं0 2201932202 लॉजिक प्लस इण्डिया प्रा0लि0 जी. के. चर्तुवेदी
(36) शि.सं0 2201931822 परिजत सौरभ	(90) शि.सं0 11201823385 राकेश कुमार गुप्ता

(37) शि.सं0 2201931835 पीरतोष शर्मा	(91) शि.सं0 2201932496 राजेश कुमार
(38) शि.सं0 2201931830 वरिन्द्र सुरी एच.यू.एफ.	(92) शि.सं0 2201932565 गुरूएंग सिघांनिया व रश्मी सिघांनिया
(39) शि.सं0 2201931831 जितेन्द्र कुमार मोंगा	(93) शि.सं0 3201932665 धमेन्द्र सिंह
(40) 2201931865 अवदेश कुमार शुक्ला	(94) 3201932772 उमंग श्रीवास्तव
(41) शि.सं0 2201931866 सुमित सिंह	(95) 3201932789 मौ0 खालिद सिद्धिकी
(42) शि.सं0 2201931905 दिपांशु वर्मा	(96) शि.सं0 3201932894 रोहित सिंह
(43) शि.सं0 2201931909 विपिन शर्मा	(97) शि.सं0 3201932900 रजत कुरूक्षेत्रा
(44) शि.सं0 2201931910 पुनित गुप्ता व रीशू गुप्ता	(98) शि.सं0 3201932910 अब्दुल खालिद
(45) शि.सं0 2201931914 सुदीपटो देय	(99) शि.सं0 3201932916 मदन लाल घई
(46) शि.सं0 2201931853 एन. अन्नथा कृष्ण	(100) 3201932918 विकास घोर
(47) शि.सं0 2201931855 नीशा वर्मा/ब्रिजेश कुमार वर्मा	(101) शि.सं0 3201932851 मि. रेनू सक्सेना
(48) शि.सं0 2201931857 कौशिक बरगी	(102) शि.सं0 3201932867 रंजनीश असूल
(49) शि.सं0 2201931558 संजीव मलहान	(103) शि.सं0 2201932609 दीपराज सिंह
(50) शि.सं0 2201931839 लता शर्मा	(104) शि.सं0 NCR 144030077/2019 गंजराज शर्मा
(51) शि.सं0 2201931840 अनुज सिंह	(105) शि.सं0 NCR 144030101/2019 कपिल कुमार
(52) शि.सं0 2201931842 तुषार घोस/वर्षा घोस	(106) शि.सं0 NCR 144030139/2019 बिष्णू स्वरूप सरावत
(53) शि.सं0 2201931843 हिमाशी जुनेजा/पुनित जुनेजा	(107)शि.सं0 NCR 14403019/2019 हिमांशु सरावत रेखा सरावत
(54) शि.सं0 2201931844 निशा वर्मा/ब्रिजेश वर्मा	

3–शिकायतकर्ताओंकी शिकायतों में निम्नलिखित बिन्दु सामान्य रूप से उल्लेखनीय हैं:–

i. यह है कि टॉवर–C का निर्माण तीन वर्षो से बन्द है।

ii.यह कि प्रमोटर ने निर्माण कार्य कई वर्षों से स्थगित कर रखा है।

iii. यह कि जिन शिकायतकर्ताओं ने EMI PLANलिया था, प्रमोटर ने उनका EMIदेना बंद करदिया है।

iv.यह कि कुछ शिकायतकर्ताओं को दूसरे टॉवर में स्थानांतरित किया गया, परन्तु वह टॉवर भी निर्माणधीन है।

v.यह कि परियोजना में निर्माण 3 वर्षो से बन्द है।

vi. यह कि 'SITE OFFICE'बन्द हो चुका है।

vii. यह कि टॉवर–E के निर्माण के संदर्भ में नोएडा अथॉरिटी काApproval ना होने की वजह से दूसरी यूनिट में स्थानांतरित किया गया।

viii. यह कि शिकायतकर्ताओं द्वाराSubvention तथा 50–50 प्लान में यूनिट बुक कराये गये थे।

ix. परियोजना मे अब तक कब्जा नहीं दिया गया है।

x. प्रमोटर द्वारा विलम्बित अवधि का ब्याज नहीं दिया जा रहा है।

शिकायतकर्तागण में कुछ ने उन्हें आवंटित यूनिट का कब्जा दिलवाने तथा कुछ ने उनके द्वारा जमा की गई धनराशि को वापस करने के आदेश पारित करने की प्रार्थना किया है।

इन सभी परिवादों में जिन तथ्यों एवं सूचनाओं का उल्लेख किया गया है उनका साराशं यह है कि संप्रवर्तक द्वारा उपभोक्ताओं के साथ किए गए अनुबन्ध का पालन नहीं किया जा रहा है, स्थल पर कार्य

पूर्णरूप से बंद है तथा भवन केताओं की गाढ़ी कमाई का दुरूपयोग किया गया है। परियोजना को समय से पूर्ण न करना तथा समय से कब्जा न देना रेरा अधिनियम में निहित परियोजनाओं के प्रस्थापन, कार्यान्वयन, विपणन, अनुबन्ध निष्पादन, विक्रय तथा विक्रय–विलेख निष्पादन तथा निर्धारित अवधि में प्रदेशन हस्तांतरण में दक्षता,पारदर्शिता एवं समयबद्धता सुनिश्चित करने जैसे मौलिक प्राविधानों का स्पष्ट उल्लंघन है।

प्रोमोटर द्वारा उ0प्र0 रेरा पोर्टल पर दी गयी परियोजनाओं के विवरणों की समीक्षा में यह पाया गया कि उनके द्वारा अधिनियम की धारा 11 तथा नियमावली के नियम 14 में निहित उपबंधों का अनुपालन नहीं किया गया है, नियम 14 (1) के खण्ड (घ) में निहित विवरणों को प्रत्येक तिमाही की समाप्ति के पश्चात 7 दिन के अंदर वेब पोर्टल पर नहीं डाला जा रहा है। संप्रवर्तक द्वारा रेरा पोर्टल पर परियोजना के सम्बंध में दिये गये विवरणों में नियमावली के नियम 14 के आलोक में परीक्षण करने पर यह विदित है कि उनके द्वारा दी गयी सूचनाएं अपूर्ण तथा अस्पष्ट है और निहित प्राविधानों के अनुसार वेब पोर्टल पर सूचनाओं को नियमित अंतराल पर अपडेट न करना नियमों की स्पष्ट अवहेलना है।

परियोजना का स्थलीय निरीक्षण करने के पश्चात तकनीकी सलाहकार उ0प्र0 रेरा द्वारा उपलब्ध करायी गयी निरीक्षण आख्या दिनांक 07.03.2019 से विदित है कि परियोजना की प्रगति अत्यन्त निराशाजनक है, जैसा कि निम्नलिखित विवरण से स्पष्ट है:–

1– संदर्भित परियोजना के सभी फेज समूह के रूप में एक परिसर में स्थित हैं और मौके पर 8 टॉवर्स निर्माणाधीन हैं। अन्य 02 टॉवर्स के सापेक्ष एक टॉवर में मात्र बेसमेन्ट बनाने का कार्य आंशिक रूप से हुआ है और दूसरे टॉवर में बेसमेन्ट के स्ट्रक्चर का कार्य किया गया है। मौके पर अन्य टॉवर के निर्माण का कार्य भी नियोजित होना प्रतीत होता है।

2– टॉवर 3,4 एवं 5 बेसमेन्ट एवं जी+24 फ्लोर के स्ट्रक्चर का कार्य पूर्ण है। इन टॉवर्स में दो लिफ्ट लगायी गयी हैं, परन्तु मात्र एक लिफ्ट वर्किंग है, जिन फ्लोर पर आवंटी निवास कर रहे हैं, उन फ्लोर पर लिफ्ट ऑपरेट करने हेतु स्विच लगे हैं, अन्य फ्लोर्स पर स्विच नहीं लगे हैं। लिफ्ट के माध्यम से 24 वें तल पर पहुंच कर एवं 23, 22, 21 फ्लोर्स पर सीढ़ी के माध्यम से चल कर निर्माण कार्य की प्रगति देखी गयी है। इन टॉवर्स के अंतर्गत आंतरिक प्लास्टर का कार्य, बिजली फिटिंग/वायरिंग का कार्य पूर्ण नहीं है। फायर फाईटिंग के कार्य भी आंशिक रूप से सम्पन्न किये गये हैं। आवंटियों के कथनानुसार सीढियों पर ग्रेनाईट लगाये जाने का कार्य प्रस्तावित था, परन्तु इन टॉवर्स में यह कार्य आंशिक रूप से किया गया है। लिफ्ट का बैकअप नहीं है। टॉवर 5 में पानी की नियमित सप्लाई नहीं है, टॉवर 4 में वैकल्पिक रूप से पानी की सप्लाई दी जा रही है। प्रस्तावित फ्लैटस में अधिकांश फ्लैटस में वुड वर्क (दरवाजे एवं खिडकी) का कार्य सम्पन्न नहीं है।

3– टॉवर 1 एवं 2 में बेसमेन्ट एवं जी+24 फ्लोर के स्ट्रक्चर का कार्य पूर्ण है। इन टॉवर्स में लिफ्ट नहीं लगायी गयी हैं जिस कारण उच्चतर तलों का निरीक्षण सम्भव नहीं हो सका है। इन टॉवर्स में आंतरिक प्लास्टर सहित अन्य आवश्यक कार्य यथा इलेक्ट्रिकल वायरिंग, सेनीटेशन आदि के कार्य नहीं किये गये हैं। कुछ हिस्से में बाहरी प्लास्टर का कार्य किया गया है। फायर फाईटिंग के कार्य भी नहीं सम्पन्न किये गये हैं।

4– टॉवर ए,बी एवं सी में बेसमेन्ट एवं जी+24 फ्लोर के स्ट्रक्चर का कार्य पूर्ण है। इन टॉवर्स में लिफ्ट नहीं लगायी गयी हैं, जिस कारण उच्चतर तलो का निरीक्षण सम्भव नहीं हो सका है। इन टॉवर्स में स्ट्रक्चर के अतिरिक्त अन्य कार्य नहीं सम्पन्न किये गये हैं।

5– परियोजना में लगभग 35 परिवार निवास कर रहे हैं।

6– संदर्भित परियोजना का दिनांक 17.01.2019 को भी उ0प्र0 रेरा के जांच दल द्वारा निरीक्षण किया गया था। निरीक्षण के समय श्री शिवम शर्मा, प्रभारी अभियंता टॉवर सं0 5 तथा श्री अनिल मिश्रा इंचार्ज एवं टॉवर सं0 4 के इंचार्ज श्री रणविजय सिंह भी उपस्थित थे। उक्त कार्मिकों द्वारा उक्त दिवस को यह बताया गया था कि टॉवर 2,3,4 व 5 का मार्च 2019 तक कब्जा आवंटियों को प्रदान कर दिया जायेगा। दिनांक 17.01.2019 को भी कार्य बन्द था और आज भी कार्य बन्दर पाया गया। स्थल पर उपलब्ध प्रोमोटर के कार्यालय में जाकर परियोजना के सम्बंध में जानकारी प्राप्त करने का प्रयास किया गया। कार्यालय में दौरे के समय कोई भी कार्मिक उपलब्ध नहीं था। ऐसा प्रतीत होता है कि सम्बंधित कार्मिक जानबूझकर कार्यालय से गायब रहे।

तकनीकी सलाहकार की आख्या से स्पष्ट है कि परियोजना का कार्य अत्यंत निराशाजनक होने के साथ–साथ वर्तमान समय में बंद है। परियोजना के प्रारंभ की तिथि 02.03.2016, 04.12.2017 व 03.03.2016 दी गयी है जिसके अनुसार लगभग तीन वर्ष में कार्य की यह स्थिति सम्प्रवर्तक द्वारा आवंटियों के साथ निर्माण कार्य पूर्ण कर कब्जा देने की समयसीमा का उल्लघन एवं साथ ही परियोजनाओं को समयबद्धता से पूर्ण न कर आवंटियों की आशंकाओं की पुष्टि एवं उनकी गाढ़ी कमाई के दुर्विनियोजन का स्पष्ट प्रमाण है। प्रवर्तकों एवं परियोजनाओं का बार–बार बदला जाना भी प्रवर्तकों की नीयत एवं कार्यप्रणाली को संदेह में रखता है।

उ0प्र0 रेरा के आदेशों के अधीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना का ऑडिट मेसर्स करी एंड ब्राउन से कराया गया। ऑडिट की रिपोर्ट में प्राप्त निष्कर्ष से इस बात की पुष्टि होती है कि प्रोमोटर द्वारा लगभग रू0 107 करोड़ का डाईवर्जन किया गया है।

इस प्रकार मेसर्स उन्नति फॉरचून होल्डिंग्स लि0 द्वारा अरण्या फेस–3, फेस–4, फेस–5परियोजनाओं के सम्बन्ध में आवंटियों/उपभोक्ताओं द्वारा दायर की गयी शिकायतों तथा परियोजना के सम्बन्ध में वर्णित तथ्यों, प्राधिकरण की वेबसाइट पर सम्प्रवर्तक द्वारा दिनांक 07–03–2019 तक डाले गये विवरणों एवं तकनीकी सलाहकार की स्थलीय आख्या दिनांक 07–03–2019 एवं उसके साथ संलग्न फोटोग्राफ का गहराई से परिशीलन करने से यह स्पष्ट होता है कि सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजना का रजिस्ट्रीकरण तो करा लिया गया है, किन्तु इसके निष्पादन की दिशा में वांछित कार्यवाही कदापि नहीं की जा रही है। परियोजना पर निर्माण अत्यधिक धीमा तथा विलम्बित होने, तथा वर्तमान में निर्माण न होने, आवंटियो को वांछित सूचनाएं न देने, आवंटियों के लिखित एवं मौखिक अनुरोध करने के बावजूद उनके द्वारा जमा की गयी बुकिंग धनराशि तथा अनुवर्ती किश्त (किश्तों) की धनराशि ब्याज सहित वापस न करने, आवंटियों द्वारा जमा धनराशि का अन्यत्र प्रयोग करने जैसे जालसाजी एवं कपटपूर्ण आपराधिक कृत्य उदघाटित होने, प्राधिकरण की वेबसाइट पर आवश्यक सूचनाएं प्रत्येक तिमाही के अवसान के सात दिनों के अंदर अद्यावधिक न करने से सम्बन्धित अधिनियम एवं नियमावली के उपरिसन्दर्भित उपबंधों यथा 7 (क) के अनुसार अधिनियम एवं उसके अधीन बनाये गये नियमों द्वारा अपेक्षित रेरा पोर्टल पर आवश्यक सूचना

देने तथा उनको अद्यावधिक करने में व्यतिक्रम 7 (ख) के अनुसार बी.बी.ए. एवं रेरा द्वारा प्रवर्तित निबंधनो व शर्तो का अतिक्रमण करने तथा 7 (ग) के अनुसार भवन केताओं की धनराशि को अऋजु पद्धति एवं अनियमितताओं में अंतर्वलित होने जैसी गंभीर चूकों का संज्ञान लेते हुए प्राधिकरण द्वारा आवंटियों/उपभोक्ताओं के हितों की संरक्षा सुनिश्चित करने तथा परियोजना के दक्ष, पारदर्शी एवं समयबद्ध निष्पादन के उद्देश्य से मेसर्स उन्नति फॉरचून होल्डिंग्स लि0 की अरण्या फेस–3, फेस–4, फेस–5 परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण के लिए अधिनियम की धारा–7 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए इसी धारा के परन्तुक में दिये गये उपबन्ध के अनुसरण में कारण दर्शाओ नोटिस निर्गत किये जाने का निर्णय लिया गया।

प्रोमोटर की ओर से प्रस्तुत किए गए स्पष्टीकरण का सारांश निम्नवत है:–

1. प्रोमोटर के "दि अरन्या" ग्रुप हाउसिंग परियोजना 5 फेज़ेज में है। दि अरन्या फेज–1 लगभग पूर्ण है जिसमें 2 से 3 महीने में कब्जा प्रदान करना प्रारम्भ कर दिया जाएगा। दि अरन्या फेज–2 में 6 माह के अन्दर कब्जा देने की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी जाएगी।
2. प्रोमोटर द्वारा रेरा कार्यालय में क्वार्टर्ली प्रोग्रेस रिपोर्ट उपलब्ध कराई जाएगी।
3. प्रोमोटर द्वारा परियोजना के भूमि आवंटन से लेकर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण में धनराशि जमा करने सहित उन्हें दिनांक 23–03–2007 से दिनांक 11–01–2018 का ज़ीरो पीरियड प्रदान करने का विवरण दिया गया है।
4. प्रोमोटर द्वारा अनुरोध किया गया है कि अरन्या परियोजना के सम्बन्ध में उनके द्वारा नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण में वर्ष 2017 से लंबित पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी करवाने में हस्तक्षेप किया जाए और उनकी परियोजनाओं, जिनका पंजीयन संख्या UPRERAPRJ 6846 तथा UPRERAPRJ 6946 है, का पंजीयन निरस्त न किया जाए।
5. प्रोमोटर का प्रत्यावेदन से अंकित पाठक के हस्ताक्षर से प्रस्तुत किया गया है।

प्राधिकरण द्वारा प्रोमोटर की ओर से प्रस्तुत प्रत्यावेदन तथा अन्य उपलब्ध सुसंगत साक्ष्यों पर सम्यक विचारोपरान्त निष्कर्ष निम्नवत है:–

1. प्रोमोटर द्वारा दि अरन्या फेज–3 परियोजना, पंजीयन संख्या UPRERAPRJ6988 की रेरा में परियोजना की प्रारम्भ तिथि 02–03–2016 तथा पूर्णता तिथि 31–12–2019 दी गई है। प्रोमोटर द्वारा वस्तुतः एक ही परियोजना स्थल पर विकसित की जा रही परियोजनाओं का औचित्य तथा आधारविहीन फ्रैगमेन्टेशन करके तीन नामों से तीन परियोजनाओं का पंजीयन कराकर मनमाने ढंग से पूर्णता तिथि दे दी गयी है। स्थल पर किसी प्राधिकारी अथवा आवंटी के लिए प्रश्नगत परियोजना अरन्या फेज–3 को स्थल पर चिन्हित करना सम्भव नहीं है। प्रोमोटर का यह कृत्य रेरा अधिनियम की धारा–3 (2) के अन्तर्गत दिए गए EXPLANATIONका उल्लंघन है जिसमें यह व्यवस्था निर्धारित की गई है कि जहां भू–सम्पदा परियोजना को अवस्थापना कमों में विकसित किया जाना है, प्रत्येक ऐसे अवस्थान कम को एकल भू–सम्पदा परियोजना माना जाएगा। साक्ष्यों से प्रमाणित है कि प्रश्नगत परियोजना पृथक परियोजना नहीं है।
2. परियोजना स्थल पर कार्य बन्द है, प्रोमोटर के साइट आफिस में कोई कर्मी भी उपलब्ध नहीं हैं, प्रोमोटर द्वारा रेरा की नोटिस के बावजूद कोई स्पष्टीकरण नही दिया गया, न ही परियोजना पूर्ण करने के सम्बन्ध में आवंटियों अथवा उ0प्र0 रेरा को आश्वस्त किया गया। उनके आचरण तथा व्यवहार से प्रथम दृष्टया इस बात की पुष्टि होती है कि उनके द्वारा आवंटियों के साथ किए गए अनुबन्ध के नियमों तथा शर्तों को पूरा

करने या परियोजना को पूर्ण करने के लिए वह किसी प्रकार से गंभीर नहीं हैं। अतः रेरा अधिनियम की धारा–7 एवं 8 में निहित प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना आवश्यक है।

3. परियोजना में लगभग 35 परिवार निवास कर रहे हैं। तकनीकी सलाहकार की आख्या के अनुसार परियोजना में जलापूर्ति की नियमित व्यवस्था नहीं है, वैकल्पिक रूप से जलापूर्ति की जा रही है, फायर फाइटिंग का कार्य आंशिक रूप से ही किया गया है। इस प्रकार परियोजना में निवास कर रहे परिवारों का जान–माल सुरक्षित नहीं है, कदाचित उनके द्वारा मजबूरन परियोजना में निवास किया जा रहा है।
4. परियोजना का अधिकांश कार्य अपूर्ण है।
5. प्रोमोटर द्वारा परियोजना के रजिस्ट्रेशन में रेरा अधिनियम की धारा–4 एवं 11 तथा रेरा नियमावली के नियम–14 द्वारा निर्दिष्ट विवरण तथा अभिलेख उपलब्ध नहीं करा गए हैं और अधिनियम तथा नियमावली के प्राविधानों के अनुसार पोर्टल पर परियोजना की प्रगति को पाक्षिक रूप से अध्यावधिक भी नहीं किया जा रहा है। उनका यह कृत्य अधिनियम तथा नियमावली के प्राविधानों का उल्लंघन है।
6. प्रोमोटर की तीनों परियोजनाओं में आवंटियों द्वारा उ0प्र0 रेरा में 107 शिकायतें प्रस्तुत की गई हैं जिसमें उनके द्वारा प्रोमोटर पर गंभीर आरोप लगाए गए हैं। प्रोमोटर द्वारा कारण दर्शाओ नोटिस का उत्तर देकर उनकी शिकायतों का प्रतिवाद नहीं किया गया है। अतः शिकायतों में उल्लिखित आरोपों पर अविश्वास करने का कोई आधार नहीं है। उ0प्र0 रेरा पोर्टल पर परियोजना के सम्बन्ध में दिए गए अपूर्ण तथा त्रुटिपूर्ण विवरण, तकनीकी सलाहकार रेरा की निरीक्षण आख्या तथा मे0 करी एण्ड ब्राउन इण्डिया लि0 की आडिट रिपोर्ट के निष्कर्षों से भी शिकायकर्तागण के आरोपों को बल मिलता है।
7. आडिटर्स मे0 करी एण्ड ब्राउन इण्डिया लि0 की आडिट रिपोर्ट से इस बात की पुष्टि होती है कि प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से प्राप्त की गयी धनराशि में से रू0 107 करोड़ डायवर्जन किया गया है। उनका यह कृत्य आवंटियों के साथ विश्वासघात तथा आर्थिक अपराध की श्रेणी में आता है। यह समझा जा सकता है कि इन्हीं कारणों से परियोजना में कार्य बन्द है तथा प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से प्राप्त धनराशि का व्यक्तिगत लाभ के लिए दुरूपयोग करने के पश्चात परियोजना को अधर में छोड़ दिया गया है।
8. उ0प्र0 रेरा के पोर्टल पर परियोजना की पंजीयन सम्बन्धित विवरणों को देखने पर पाया गया कि प्रोमोटर द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–4 (2)(l)(d) में प्राविधानित परियोजना का अलग बैंक एकाउन्ट उपलब्ध नहीं कराया गया है।
9. प्रोमोटर की ओर से स्पष्टीकरण श्री अंकित पाठक द्वारा IVRCL ARANYA PRJECTS PVT LTDद्वारा प्रस्तुत किया गया है। ज्ञातव्य है कि परियोजना के रजिस्ट्रेशन में प्रोमोटर उन्नति फार्च्यून होल्डिंग्स लि0 हैं और चेयरमैन का नाम श्री विनोद कुमार चरवाल दिया गया है।
10. प्रोमोटर का स्पष्टीकरण दि अरन्या फेज–1 तथा दि अरन्या फेज–2 परियोजना के सम्बन्ध में है जिनके रजिस्ट्रेशन नं0 क्रमशःUPRERAPRJ 6846 तथा UPRERAPRJ6946 हैं। अतः उ0प्र0 रेरा की कारण दर्शाओ नोटिस दिनांक 08–03–2019 के सम्बन्ध में उनका स्पष्टीकरण विचार करने योग्य नहीं है।

आदेश

प्रोमोटर मे0 उन्नति फार्च्यून होल्डिंग्स लि0 द्वारा उ0प्र0 रेरा में पंजीकृत परियोजना अरन्या फेज–4 पंजीयन संख्या UPRERAPRJ6988 के पंजीयन तथा कार्यान्वयन में रेरा अधिनियम की धारा–3,4 तथा 11 एवं उ0प्र0 रेरा नियमावली के नियम–14 तथा उ0प्र0 रेरा द्वारा समय–समय पर जारी सुसंगत निर्देशों का उल्लंघन किया गया है, अतः अधिनियम तथा नियमावली के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित कराने, परियोजना में आवंटियों के हितों का संरक्षण करने तथा परियोजना को

पूर्ण कराने के उद्धेश्यों की पूर्ति हेतु अधिनियम की धारा–7 के अर्न्तगत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए एतद्द्वारा निम्नलिखित आदेश पारित किए जाते हैं:–

1– मे0 उन्नति फार्च्यून होल्डिंग्स लि0 की दि अरन्या फेज–4 परियोजना UPRERAPRJ6988का पंजीयन तात्कालिक प्रभाव से निरस्त किया जाता है।

2– प्रोमोटर को इस परियोजना के सम्बन्ध में उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट तक पहुंच बनाने से वंचित किया जाता है, प्रोमोटर 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 कार्यालयों को पंजीयन निरस्त करने के सम्बन्ध में सूचित कर दिया जाए।

4– प्रोमोटर द्वारा उ0प्र0 रेरा के वेबपोर्टल पर परियोजना का अलग बैंक एकाउन्ट नम्बर उपलब्ध नहीं कराया गया है, अतः परियोजना के आवंटियों/अन्य स्रोतों से जानकारी के आधार पर सम्बन्धित बैंको को परियोजना से सम्बन्धित निम्नलिखित खातों को तत्काल प्रभाव से निष्क्रिय (freeze) करने के आदेश दिए जाते हैं:–

क्र0	बैंक का नाम	IFS Code	खाता संख्या
1	ICICI BANK LIMITED	ICIC0000816	081605500259
			081605004980
			081605004979
			081605004952
			081605004982
		ICIC0006284	628405017379
		ICIC0000253	025305005020
2	CORPORATION BANK	CORP0001796	510101000674027
			510101005793768
		CORP0000885	088501601000401
			088501601000357
3	PUNJAB NATIONAL BANK	PUNB0370200	3702002100040979
			3702002100041765
			3702002100044212
			3702002100040988
			3702002100043657
			3702002100041154
			3702002100043082
			3702002100043860
			3702002100043639
			3702002100043879
		PUNB0466000	4660002100003642
4	AXIS BANK	UTIB0000723	913020047302984
5	HDFC BANK	HDFC0001897	50200004487269

5– आवंटियों के हितों के संरक्षण तथा लोकहित में तथा अधिनियम की धारा–8 के उपबन्धों के अनुसार शेष विकास कार्यों को सरल बनाने के दृष्टिगत ऐसी और आवश्यक कार्यवाही जिनके अन्तर्गत उक्त खातों का पश्चातवर्ती कियान्वयन भी है, के सम्बन्ध में यथोचित आदेश अलग से अलग से जारी किए जाएंगे।

6— परियोजना के शेष विकास कार्यों को पूर्ण कराने के उद्धेश्य से अधिनियम की धारा–8 के अन्तर्गत अग्रतर कार्यवाही के सम्बन्ध में सुविचारित प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए प्राधिकरण के सदस्य श्री बलविन्दर कुमार की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाती है जिसमें मुख्य कार्यपालक अधिकारी नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण, वित्त नियन्त्रक उ0प्र0 रेरा तथा तकनीकी सलाहकार रेरा सदस्य होंगे। उ0प्र0 रेरा के प्रोग्राम मैनेजमेन्ट यूनिट द्वारा विशेषज्ञ सहायता प्रदान की जाएगी।

(कल्पना मिश्रा) सदस्य	(भानु प्रताप सिंह) सदस्य	(बलविन्दर कुमार) सदस्य	(राजीव कुमार) अध्यक्ष

<u>संख्या एवं दिनांक उपरोक्त</u>

प्रतिलिपिः

1— मा0 अध्यक्ष, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

2— मा0 सदस्यगण, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

3— प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन।

4— प्रमुख सचिव, औदयोगिक विकास विभाग, उ0प्र0 शासन।

5— मुख्य कार्यपालक अधिकारी नवीन ओखला इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट अथारिटी, गौतमबुद्ध नगर उ0प्र0।

6— जिलाधिकारी, गौतमबुद्ध नगर।

7— वित्त नियन्त्रक, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

8— तकनीकी सलाहकार, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

9— वेब एडमिन, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

10— प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट यूनिट, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

11— ICICI BANK LIMITED, CORPORATION BANK, PUNJAB NATIONAL BANK, AXIS BANK एवं HDFC BANKके सम्बन्धित शाखा प्रबन्धकों को इस आशय से कि मे0 उन्नति फार्च्यून होल्डिंग्स प्रा0लि0 की परियोजना से सम्बन्धित बैंक एकाउन्ट्स को तत्काल निष्क्रिय/फ्रीज कर दें तथा अनुपालन आख्या उपलब्ध कराएं।

12— मे0 उन्नति फार्च्यून होल्डिंग्स प्रा0लि0, बी–117, सेक्टर–67, नोएडा उ0प्र0। (इ–मेल–cmd@ufgrp.com)

13— उप सचिव, उ0प्र0 रेरा क्षेत्रीय कार्यालय गौतमबुद्ध नगर को इस आशय से कि आदेश की एक प्रति प्रोमोटर को उपलब्ध कराकर दूसरी प्रति तामील रिपोर्ट सहित वापस करें। पंजीयन निरस्तीकरण की सूचना समाचार–पत्र में भी प्रकाशित कराएं।

14— कार्यालय प्रति।

23/5/19
(अबरार अहमद)
सचिव,
उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।