

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान (नवीन भवन)

कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ-226007

पत्रांक 8892/यूपीरेरा/तक.सेल/प्रतिसंहरण/2019-20

दिनांक 30 सितम्बर, 2019

निर्णय

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के पत्र संख्या 905 गौतमबुद्ध नगर दिनांक 08.03.2019 द्वारा मे0 पी0एस0ए0 इम्पैक्स प्रा0लि0 को उनके द्वारा विकसित की जा रही एवं उ0प्र0 रेरा में पंजीकृत परियोजना "सम्पदा लीबिया" पंजीयन संख्या UPRERAPRJ5855 के सम्बंध में उ.प्र. रेरा में प्राप्त अनेकों शिकायतों के दृष्टिगत कारण दर्शाओ नोटिस निर्गत करते हुये अपेक्षा की गयी थी कि नोटिस के निर्गत होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर निम्नलिखित बिन्दुओं पर कारण दर्शित करें कि क्यों न मे0 पी0एस0ए0 इम्पैक्स प्रा0लि0 की "सम्पदा लीबिया" परियोजना पंजीयन संख्या UPRERAPRJ-5855 के रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण कर दिया जायै:-

- (1) परियोजना के निम्नलिखित आवंटियों द्वारा प्रोमोटर मे0 पी0एस0ए0 इम्पैक्स के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31 के अंतर्गत प्राधिकरण में परिवाद दायर किए गए हैं:-

क्रमांक	शिकायत संख्या	शिकायतकर्ता का नाम
1	7201814453	नरेन्द्र कुमार वर्मा
2	6201812704	सचिन्द्र सिंह यादव
3	220187166	सुधीर मेहता
4	220186903	एस0 देवयाणी
5	320187699	गिरजा राघवन
6	6201811753	नवनीत सिंह
7	6201812158	प्रियंका श्रीवास्तव
8	6201812347	सुजीत नाथ
9	2201930598	विजय किशोर
10	2201930995	प्रीति राजपूत
11	12201826221	जसवन्त सिंह
12	12201827305	अनिल कुमार

13	12201827306	अनुमेहा
14	11201823660	अमरनाथ अवस्थी
15	11201823309	श्वेता सिंह
16	12201825516	मो0 रेहान फारुकी
17	10201820457	सावन कुमार शर्मा
18	9201819342	जसप्रित सिंह
19	10201822588	मुदित के0 आर0 तिवारी
20	2201930548	विकास मलिक
21	12201825799	विकास सरोज
22	2201931751	स्नेहा सिंह
23	1201929946	प्रियंका श्रीवास्तव
24	1201929947	प्रियंका श्रीवास्तव

शिकायतों से प्रथमदृष्टया विदित है कि -

- (i) स्थल पर निर्माण कार्य गत दो वर्षों से रुका हुआ है।
- (ii) शिकायतकर्ताओं की धनराशि का दुरुपयोग करते हुए उनका पैसा अन्यत्र खर्च किया गया है। शिकायतकर्ताओं द्वारा अपनी जमा धनराशि को ब्याज सहित वापस मांगा गया है।
- (iii) कतिपय एपार्टमेंट्स को दो आवंटियों को बेंचा गया है।
- (iv) सम्प्रवर्तक का कोई अता-पता नहीं है और न ही स्थल पर कोई निर्माण कार्य हो रहा है।
- (v) बी0बी0ए0 के अनुसार आवंटियों को एपार्टमेंट का कब्जा 2017 में दिया जाना था तथा कब्जे की तिथि तक बैंक की ई0एम0आई0 का भुगतान सम्प्रवर्तक द्वारा किया जाना था, किन्तु सम्प्रवर्तक द्वारा न तो कब्जा दिया जा रहा है और न ई0एम0आई0 का भुगतान किया जा रहा है। इस प्रकार सम्प्रवर्तक द्वारा आवंटियों की गाढ़ी कमाई का दुरुपयोग किया जा रहा है।
- (vi) कतिपय शिकायतों में यह कहा गया है कि स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ है।

2- उपर्युक्त प्रकरणों में रेरा पीठ द्वारा सम्प्रवर्तक को ई-मेल के माध्यम से स्वयं अथवा प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होने तथा अपना लिखित कथन प्रस्तुत करने हेतु नोटिस जारी की गयी। विकासकर्ता/सम्प्रवर्तक द्वारा नोटिस के अनुपालन में रेरा पीठ के समक्ष उक्त

शिकायतों के सम्बंध में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया। शिकायतकर्तागण द्वारा बताया गया कि प्रवर्तक जेल में है।

3- इन शिकायतों में जिन तथ्यों एवं सूचनाओं का उल्लेख किया गया है उनका सारांश यह है कि सम्प्रवर्तक द्वारा उपभोक्ताओं के साथ किए गए अनुबन्ध का पालन नहीं किया जा रहा है तथा भवन क्रेताओं की गाड़ी कमाई का दुरुपयोग किया गया है। परियोजना को समय से पूर्ण करना तो दूर, उसे अभी तक प्रारम्भ भी न कर पाना रेरा अधिनियम के उपबन्धों 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 जैसी मौलिक भावनाओं का उल्लंघन है।

4- प्रोमोटर की सम्पदा लीबिया परियोजना के सम्बंध में उ0प्र0 रेरा में अधिनियम की धारा-31 के अन्तर्गत दायर की गयी शिकायतों के आलोक में सम्प्रवर्तक द्वारा उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट पर दिनांक 25.02.2019 तक डाले गये विवरणों का परीक्षण किया गया। इस परीक्षण में यह पाया गया कि सम्प्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा-11 तथा नियमावली के नियम-14 में विहित उपबन्धों का अनुपालन नहीं किया जा रहा है, विशेषतया उपरिवर्णित नियम-14(1) के खण्ड-घ में विहित किये गये उन विवरणों को जिन्हें सम्प्रवर्तक द्वारा प्रत्येक तिमाही की समाप्ति के सात दिनों के अन्तर्गत उ0प्र0 रेरा के वेबपेज पर डालना आवश्यक है, नहीं डाला जा रहा है। इस प्रकार प्रोमोटर द्वारा दी गई सूचनाएं अपूर्ण तथा अस्पष्ट हैं, साथ ही साथ उनको नियमित अंतराल पर अद्यावधिक न किया जाना इन नियमों की अवहेलना है।

5- उपर्युक्त स्थिति के दृष्टिगत परियोजना का स्थलीय निरीक्षण कराने का निर्णय लेते हुए प्राधिकरण के मुख्य अभियंता (तकनीकी सलाहकार) को परियोजना का स्थलीय निरीक्षण कर स्थलीय स्थिति की सुसंगत निरीक्षण आख्या उपलब्ध कराने के निर्देश दिए गए। मुख्य अभियंता द्वारा परियोजना की स्थल निरीक्षण आख्या दिनांक 26.02.2019 को प्रस्तुत की गयी। इस निरीक्षण आख्या से स्पष्ट है कि:-

- (i) रेरा की वेबसाइट पर परियोजना का नाम "सम्पदा लीबिया" है, स्थलीय निरीक्षण से विदित होता है कि स्थल पर परियोजना का नाम "एलटूरियो रेजीडेंसी" अंकित किया गया है। यह अधिनियम का उल्लंघन है।
- (ii) परियोजना का मानचित्र उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट पर अपलोड नहीं किया गया है।
- (iii) पंजीयन के अनुसार प्रोजेक्ट को प्रारम्भ करने की तिथि 01.12.2014 तथा पूर्णता की तिथि 30.11.2019 है।
- (iv) संयुक्त जांच टीम द्वारा दिनांक 24.02.2019 को प्रातः काल प्रोजेक्ट को-आर्डिनेटर के मो0 नं0-7042292007 पर सम्पर्क किया गया, परन्तु मोबाईल नम्बर स्विच ऑफ था।
- (v) वर्तमान में स्थल पर कोई भी निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है एवं कन्सट्रक्शन मटेरियल भी उपलब्ध नहीं है।
- (vi) परियोजना में स्ट्रक्चरल कार्य औसतन (10 प्रतिशत) पूर्ण किया गया है, टावर-A में दो फ्लोर, टावर-B में 07 फ्लोर, टावर-C में 06 फ्लोर एवं टावर-D में बेसमेंट का निर्माण कार्य किया गया है।
- (vii) परियोजना स्थल पर सुरक्षा गार्ड द्वारा अवगत कराया गया कि लगभग दो वर्षों से कार्य नहीं किया जा रहा है।
- (viii) निरीक्षण आख्या से स्पष्ट है कि परियोजना का कार्य अत्यन्त निराशाजनक होने के साथ-साथ वर्तमान समय में निर्माण कार्य बन्द है। परियोजना के प्रारम्भ की तिथि

01.12.2014 दी गयी है, जिसके अनुसार लगभग चार वर्ष में कार्य की यह स्थिति सम्प्रवर्तक द्वारा आवंटियों के साथ निर्माण कार्य पूर्ण कर कब्जा देने की समय सीमा का उल्लंघन के साथ ही परियोजना को समयबद्धता से पूर्ण न करना आवंटियों की आशाओं, अपेक्षाओं एवं उनकी गाढ़ी कमाई के दुर्विनियोजन का स्पष्ट प्रमाण है।

6- उ0प्र0 रेरा के आदेशों के अनुपालन में मुख्य कार्यपालक अधिकारी ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना का ऑडिट मेसर्स करी एण्ड ब्राउन से कराया गया। ऑडिट के निष्कर्ष से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि सम्प्रवर्तक द्वारा आवंटियों से प्राप्त धनराशि में से लगभग 47 करोड़ का डाईवर्जन किया गया है।

7- प्रोमोटर पी0एस0ए0 इम्पैक्स की सम्पदा लीबिया परियोजना के सम्बंध में आवंटियों/उपभोक्ताओं द्वारा दायर किये गये परिवादों तथा उनके आलोक में प्राधिकरण की वेबसाइट पर सम्प्रवर्तक द्वारा दिनांक 25.02.2019 तक डाले गये विवरणों एवं स्थलीय आख्या दिनांक 26.02.2019 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, आवंटियों 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 उपयोग करने जैसे जालसाजी एवं कपटपूर्ण आपराधिक कृत्य उद्घाटित होने, प्राधिकरण की वेबसाइट पर आवश्यक सूचनाएं प्रत्येक तिमाही के अवसान के सात दिनों के अन्दर अद्यावधिक न करने से सम्बंधित अधिनियम एवं नियमावली के उपरिसन्दर्भित उपबन्धों यथा 7(क) के अनुसार अधिनियम एवं उसके अनुसार बनाये गये नियमों द्वारा अपेक्षित रेरा पोर्टल पर आवश्यक सूचना देने तथा उनको अद्यावधिक करने में व्यक्तिक्रम 7(ख) के अनुसार बी0बी0ए0 एवं रेरा द्वारा प्रवर्तित निबंधनों व शर्तों का अतिक्रमण करने तथा 7(ग) के अनुसार भवन क्रेताओं की धनराशि को अऋजु पद्धति एवं अनियमितताओं में अंतर्वलित होने जैसी गम्भीर 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 पी0एस0ए0 इम्पैक्स "सम्पदा लीबिया" 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 की गयी है।

8- उपरोक्त समस्त अनियमितताएं तथा त्रुटियां अत्यंत गंभीर प्रकृति की हैं।

9- प्रोमोटर द्वारा अपना लिखित स्पष्टीकरण दिनांक 05.04.2019 को उपलब्ध कराया गया। तदोपरान्त उनके द्वारा अनपूरक स्पष्टीकरण दिनांक 30.04.2019, 06.05.2019, 13.05.2019 को उपलब्ध कराया गया।

10- प्रोमोटर द्वारा स्पष्टीकरण दिनांक 05.04.2019 में यह कहा गया है कि मुख्य प्रोमोटर पिछले 6-7 महीनों से न्यायिक अभिरक्षा में हैं और कंपनी के निदेशकों द्वारा परियोजना के विकास हेतु प्रयास किया जा रहा है, यद्यपि विभिन्न कारणों से परियोजना असाधारण रूप से विलम्बित है। उनके प्रयासों से उन्हें एक अनुभवी तथा सुयोग्य बिल्डर कंपनी मे0 रुद्रा बिल्डवेल कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0लि0 का साथ मिल गया है। इस कंपनी द्वारा अपने सभी संसाधनों को लगाकर

परियोजना को पूर्ण कराया जायेगा और होमबायर्स की शिकायतों का भी निराकरण किया जायेगा। उनके द्वारा मार्च 2020 तक परियोजना पूरी कर ली जायगी जिसके लिए विस्तृत एक्शन प्लान 30.04.2019 तक उपलब्ध करा दिया जायेगा। उनके द्वारा अनुरोध किया गया कि उन्हें रिजलूशन प्लान के साथ विस्तृत उत्तर प्रस्तुत करने के लिए दिनांक 30.04.2019 तक समय प्रदान किया जाय।

11- प्रोमोटर द्वारा दिनांक 30.04.2019 को प्रस्तुत रिजलूशन प्लान में यह कहा गया है कि उनके द्वारा सम्बद्ध किये गये नये प्रोमोटर द्वारा परियोजना को आगे बढ़ाने के लिए निम्नवत् कार्य योजना दी गयी है:-

- (1) परियोजना स्थल की जे0सी0बी0 द्वारा सफाई करा दी गयी है।
- (2) कार्य बन्द होने के कारण जो भी संरचनात्मक क्षति हुई है, उनका सुदृढीकरण प्रारम्भ कर दिया गया है।
- (3) लगभग 200 होमबायर्स की समस्या के समाधान के लिए कार्य किया गया है, जिसके अंतर्गत 50 होमबायर्स द्वारा रिफण्ड का विकल्प, 25 होमबायर्स द्वारा एक्सचेंज का विकल्प, 125 होमबायर्स द्वारा परियोजना में बने रहने का विकल्प दिया गया है। इसके अतिरिक्त 50 होमबायर्स ने अपना विकल्प देने के लिए समय मांगा है।
- (4) प्रोमोटर के स्तर से अवशेष होमबायर्स को सम्पर्क करने की प्रक्रिया चल रही है। नये प्रोमोटर द्वारा पहले ही 30 होमबायर्स को लगभग रू0 3 करोड़ की धनराशि रिफण्ड कर दी गयी है।
- (5) परियोजना काफी समय से बन्द थी, अतः सभी अवरोधों को दूर करके इसे पुनः प्रारम्भ करने में 3-4 महीने का समय लगेगा। परियोजना में दिनांक 21.07.2019 से प्रगति देखी जा सकेगी। प्रोमोटर द्वारा अपने स्पष्टीकरण दिनांक 06.05.2019 में यह कहा गया है कि उन्होंने कंपनी मे0 पी0एस0ए0 इम्पैक्स प्रा0लि0 को एक एम0ओ0यू0 के माध्यम से मे0 रुद्रा बिल्डवैल कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0लि0 को हस्तगत कर दिया है और परियोजना को शीघ्र पूरा करने के लिए कंपनी के सम्पूर्ण अंश मे0 रुद्रा बिल्डवैल कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0लि0 को स्थानान्तरित कर दिये गये हैं। प्रोमोटर के पत्र के माध्यम से दिया रिजलूशन प्लान मुख्यतः दिनांक 03.04.2019 के रिजलूशन प्लान के अनुसार है। उनके द्वारा अतिरिक्त रूप से यह कहा गया है कि नये प्रोमोटर द्वारा आर्किटेक्ट के साथ दिये गये प्रस्ताव में ग्रीन बिल्डिंग नार्म को ध्यान में रखते हुए परियोजना की ड्राइंग पुनरीक्षित करने का प्रस्ताव दिया गया है और यह कहा गया है कि GRIHA या आई0जी0बी0सी0 के साथ परियोजना को रजिस्टर करने के लिए यह आवश्यक है। नये प्रोमोटर द्वारा टावर वाइज संशोधित कन्स्ट्रक्शन शिड्यूल दिया गया है। उनके द्वारा भावी कैश प्लान के सम्बंध में भी एक विवरण प्रस्तुत किया गया है।

12- प्रोमोटर द्वारा अपने पत्र दिनांक 13.05.2019 में अतिरिक्त अभिकथन किया गया है कि नये प्रोमोटर परियोजना पूर्ण करने के लिए दृढसंकल्प हैं, उनके द्वारा इच्छुक क्रेताओं की अपेक्षाओं को पूरा किया जा रहा है और लगभग रू0 10 करोड़ का चेक दे दिया गया है। नये प्रोमोटर के द्वारा मशीनरी, सामग्री, वित्तीय संसाधन तथा श्रम इत्यादि की व्यवस्था की जा रही है और परियोजना में दिनांक 01.07.2019 से प्रगति देखी जा सकेगी। नये प्रोमोटर का द्वारा परियोजना के 2 टावर्स मार्च 2020 तक तथा अन्य 2 टावर्स 31 अक्टूबर 2020 तक पूर्ण करने का लक्ष्य रखा गया है।

13- प्रोमोटर के उपर्युक्त पत्रों के माध्यम से प्रस्तुत स्पष्टीकरण तथा दिनांक 25.04.2019 को उनके साथ प्राधिकरण स्तर पर आयोजित सुनवाई में प्रकाश में आयी जानकारी के आधार पर कारण दर्शाओ नोटिस के सम्बंध में यथोचित निर्णय लेने हेतु प्राधिकरण के पत्र 629 दिनांक 17.05.2019 द्वारा प्रोमोटर से निम्नलिखित बिन्दुओं पर स्पष्टीकरण/कार्य योजना उपलब्ध कराने की अपेक्षा की गयी:-

- (1) प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट प्रारूप पर परियोजना के समस्त होमबायर्स की अध्यावधिक सूची उपलब्ध करायी जाय।
- (2) ऐसे समस्त होमबायर्स की सूची, जिनके द्वारा रेडी-टू-मूव अपार्टमेंट में स्थानान्तरित होने का विकल्प दिया गया है, उपलब्ध करायी जाय।
- (3) ऐसे समस्त होमबायर्स की सूची, जिन्हें रिफण्ड या परियोजना से बाहर आने के लिए विकल्प दिया है, उपलब्ध करायी जाय।
- (4) ऐसे समस्त होमबायर्स की सूची उपलब्ध करायी जाय जिनके द्वारा परियोजना में बने रहने का विकल्प दिया गया है।
- (5) परियोजना का कन्स्ट्रक्शन्स प्लान प्रस्तुत किया जाय।
- (6) कन्स्ट्रक्शन्स प्लान के लिए वित्तीय संसाधन का प्रबंध करने के लिए कैश फ्लो प्लान प्रस्तुत किया जाय।
- (7) नये प्रोमोटर मे0 रुद्रा बिल्डवेल कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0लि0 के चेयरमैन श्री राजकुमार के मे0 पी0एस0ए0 इम्पैक्स प्रा0लि0 के शत-प्रतिशत शेयर होल्डर होने का अभिलेखीय साक्ष्य दिया जाय।

13- प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण के पत्र दिनांक 17.05.2019 का उत्तर दिनांक 20.05.2019 को उपलब्ध कराया गया जिसके साथ उनके द्वारा प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित सूचना संलग्न करने के साथ-साथ यह कहा गया कि श्री राजकुमार कंपनी के बोर्ड आफ डारेक्टर्स में ऑन बोर्ड हो गये हैं। वह कंपनी के 99.75 प्रतिशत अंशधारक हैं।

14- प्रोमोटर द्वारा प्रस्तुत किये गये स्पष्टीकरण तथा साक्ष्यों से स्पष्ट है कि मे0 पी0एस0ए0 इम्पैक्स प्रा0लि0 के मेजारिटी शेयर नये प्रोमोटर मे0 रुद्रा बिल्डवेल कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0लि0 को स्थानान्तरित कर दिये गये हैं। यद्यपि इस प्रकार का स्थानान्तरण कंपनी एक्ट के अंतर्गत अनुमन्य है और अपेक्षित है कि नियमानुसार किया गया होगा, तथापि प्रकरण में भू-सम्पदा (नियमन और विकास) के अधिनियम 2016 की धारा-15 के प्राविधानों का अनुपालन नहीं किया गया है। अधिनियम की धारा 15 निम्नवत् है:-

Section 15 "Obligations of promoter in case of transfer of a real estate project to a third party" - The Real Estate (Regulation and Development Act, 2016)

(1) The promoter shall not transfer or assign his majority rights and liabilities in respect of a real estate project to a third party without obtaining prior written consent from two-third allottees, except the promoter, and without the prior written approval of the Authority:

Provided that such transfer or assignment shall not affect the allotment or sale of the apartments, plots or buildings as the case may be, in the real estate project made by the erstwhile promoter.

Explanation

For the purpose of this sub-section, the allottee, irrespective of the number of apartments or plots, as the case may be, booked by him or booked in the name of his family, or in the case of other persons such as companies or firms or any association of individuals, by whatever name called, booked in its name or booked in the name of its associated entities or related enterprises, shall be considered as one allottee only.

(2) On the transfer or assignment being permitted by the allottees and the Authority under sub-section (1), the intending promoter shall be required to independently comply with all the pending obligations under the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder, and the pending obligations as per the agreement for sale entered into by the erstwhile promoter with the allottees:

Provided that any transfer or assignment permitted under provisions of this section shall not result in extension of time to the intending promoter to complete the real estate project and he shall be required to comply with all the pending obligations of the erstwhile promoter, and in case of default, such intending promoter shall be liable to the consequences of breach or delay, as the case may be, as provided under this Act or the rules and regulations made thereunder.

15- प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के स्पष्टीकरण पर विचार किया गया और अधिनियम के प्राविधानों तथा उ० प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के पत्र सं० 894/यू०पी० रेरा/वेबसाइट/2018-19 दिनांक 15.05.2018 के अंतर्गत रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं को अन्य पक्ष को अंतरण हेतु निर्धारित व्यवस्था के आलोक में निम्नवत् आदेश पारित किया गया:-

- (1) प्रमोटर द्वारा शपथ पत्र के साथ दिनांक 08.04.2019 को परियोजना के कुल आवंटियों में से न्यूनतम 2/3 आवंटियों की सहमति पत्र के साथ परियोजना में अपने अधिकारों तथा दायित्वों का तृतीय पक्ष को अंतरण करने की अनुमति प्राप्त करने के लिए सचिव, उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को व्यक्तिगत रूप से या डाक द्वारा या ई-मेल contactuprera@up-rera पर 15 दिन के अंदर आवेदन प्रस्तुत किया जाय।
- (2) उपर्युक्त प्रस्तर 1 के अनुसार प्रमोटर का आवेदन पत्र प्राप्त होने पर प्राधिकरण स्तर से इस कार्यवाही में पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिए सुनवाई की तिथि एवं स्थान की व्यापक जानकारी सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्रमोटर के व्यय पर परियोजना की क्षेत्र में पढ़े जाने वाले 04 समाचार पत्रों (अंग्रेजी तथा हिन्दी) में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करायी जाय। प्रभावित पक्षकारों को अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु 15 दिन का समय प्रदान किया जाय।
- (3) उपर्युक्त प्रस्तर 1 व 2 में निहित निर्देशों के अनुसार प्रकरण में अधिनियम की धारा 15 के अंतर्गत यथोचित आदेश पारित किये जाने तक कारण दर्शाओं नोटिस दिनांक 08.03.2019 पर निर्णय स्थगित रखा जाता है।

16- प्रमोटर मे० पी०एस०ए० इम्पैक्स प्रा०लि० द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 11.07.2019 का अनुपालन नहीं किया गया, जबकि प्राधिकरण का यह आदेश प्रमोटर द्वारा उनके स्पष्टीकरण दिनांक 05.04.2019 में उनके द्वारा प्रस्तुत रिजलूशन प्लान दिनांक 30.04.2019, पत्र दिनांक 13.05.2019, पत्र दिनांक 13.05.2019, पत्र दिनांक 20.05.2019 में दिए गए आश्वासन, कार्य योजना तथा बचनबद्धता के आधार पर पारित किया गया था।

17- उपर्युक्त उल्लिखित परिस्थितियों में प्राधिकरण द्वारा सम्पूर्ण प्रकरण पर दिनांक 26.09.2019 को पुनः विस्तृत विचार-विमर्श किया गया और सम्यक विचारोपरान्त निम्नवत निष्कर्ष ग्रहण किया गया:-

- (1) प्रोमोटर द्वारा उ0प्र0 रेरा के वेबपोर्टल पर रेरा अधिनियम की धारा-4 तथा 11 में प्राविधानित एवं उ0प्र0 रेरा नियमावली के नियम-14 में प्राविधानित विवरण तथा अभिलेख नहीं दिए गए हैं और उनका यह कृत्य अधिनियम तथा नियमावली के सुसंगत प्राविधानों का उल्लंघन है।
- (2) प्रोमोटर द्वारा उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट में परियोजना प्रारम्भ करने की तिथि 01-12-2014 तथा पूर्ण करने की तिथि 30-11-2019 दी गयी है। परियोजना की पंजीयन अवधि समाप्त होने में 2 माह शेष हैं, तथापि प्रोमोटर द्वारा परियोजना में अब तक लगभग 10 प्रतिशत कार्य ही किया गया है। स्थल निरीक्षण आख्या एवं आवंटियों की शिकायत में इस बात की पुष्टि होती है कि परियोजना में 2 वर्ष से कार्य बन्द है। यह भी प्रकाश में आया है कि प्रोमोटर कारागार में निरूद्ध है। इस प्रकार प्रोमोटर के स्तर पर परियोजना को पूर्ण करने का प्रयास नहीं किया गया और उनके द्वारा किए गए कार्यों तथा वर्तमान में विद्यमान परिस्थितियों से इस बात की आशा नहीं की जा सकती कि प्रोमोटर द्वारा परियोजना के अवशेष कार्यों को पूर्ण किया जाएगा या प्रोमोटर की मन्शा परियोजना के कार्यों को पूर्ण कराने की है।
- (3) उ0प्र0 रेरा में 24 आवंटियों द्वारा प्रेषित शिकायतों से स्पष्ट होता है कि प्रोमोटर द्वारा उनके साथ किए गए अनुबन्ध की शर्तों का पालन नहीं किया गया है, कतिपय इकाईयों की दोहरी सेल कर उनके साथ फ़ाड किया गया जो भ्रष्ट व्यापारिक आचरण की श्रेणी में आता है।
- (4) उ0प्र0 रेरा के आदेश के अनुपालन में ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास विकास प्राधिकरण द्वारा मे0 करी एण्ड ब्राउन प्रा0लि0 के माध्यम से कराए गए आडिट में यह प्रकाश में आया है कि प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से प्राप्त धनराशि में से रू0 47.00 करोड़ का डायवर्जन किया गया है। उनका यह कृत्य आवंटियों के साथ विश्वासघात एवं अपराध की श्रेणी में आता है।

अतः आवंटियों के हितों के संरक्षण तथा रेरा अधिनियम एवं नियमावली के प्राविधानों के अनुसार परियोजना के अवशेष कार्यों को पूर्ण करने के उद्देश्य से यह आवश्यक तथा अपरिहार्य प्रतीत होता है कि प्रोमोटर मेसर्स पी0एस0ए0 इम्पैक्स प्रा0लि0 की परियोजना "सम्पदा लीबिया" पंजीयन संख्या UPRERAPRJ5855 का पंजीयन निरस्त कर दिया जाए और अधिनियम की धारा-8 में निहित प्राविधानों के अनुसार परियोजना के अवशेष कार्य पूर्ण कराने की कार्यवाही की जाए।

आदेश

1- मेसर्स पी0एस0ए0 इम्पैक्स प्रा0लि0 की परियोजना "सम्पदा लीबिया" पंजीयन संख्या UPRERAPRJ5855 का पंजीयन तत्काल प्रभाव से निरस्त किया जाता है।

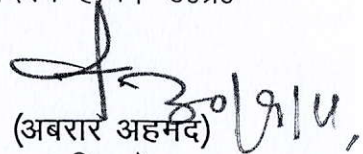
2- प्रोमोटर को इस परियोजना के सम्बंध में उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट तक पहुँच बनाने से वंचित किया जाता है तथा प्रोमोटर का नाम चूककर्ताओं (defaulters) की सूची में विनिर्दिष्ट किया जाता है।

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 कार्यालयों को परियोजना का पंजीयन निरस्त करने के सम्बंध में सूचित कर दिया जाए।

4- परियोजना का आईसीआईसीआई बैंक लि. सेक्टर-1 नोएडा में बैंक एकाउन्ट नम्बर **107005010048, IFSC Code-ICIC0001070** फ्रीज (निष्क्रिय) किया जाता है।

5- आवंटियों के हितों का 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 अंतर्गत उक्त खातों का पश्चातवर्ती क्रियान्वयन भी है, के सम्बंध में यथोचित आदेश अलग से जारी किए जाएंगे।

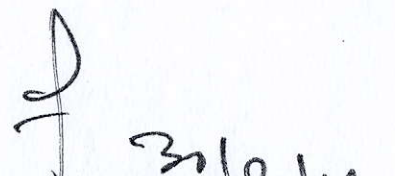
6- परियोजना के शेष विकास कार्यों को पूर्ण कराने के उद्देश्य से अधिनियम की धारा-8 के अंतर्गत अग्रतर कार्यवाही के सम्बंध में सुविचारित प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए प्राधिकरण के सदस्य श्री बलविन्दर कुमार की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाती है, जिसमें मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण, श्री आर.डी. पालीवाल, कन्सीलिएसन कन्सलटेन्ट, उ.प्र. रेरा, वित्त नियंत्रक, उ0प्र0 रेरा एवं तकनीकी सलाहकार, उ0प्र0 रेरा सदस्य होंगे। उ0प्र0 रेरा के प्रोग्राम मैनेजमेन्ट यूनिट द्वारा विशेषज्ञ सहायता प्रदान की जाएगी।


(अबरार अहमद)
सचिव रेरा

संख्या एवं दिनांक उपरोक्त

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु:-

1. मा0 अध्यक्ष, उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
2. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, समस्त राज्य तथा संघीय राज्य।
3. समस्त मा0 सदस्य, उ0प्र0 रेरा।
4. प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र.शासन।
5. प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र.शासन।
6. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण।
7. शाखा प्रबन्धक, सम्बन्धित बैंक।
8. तकनीकी सलाहकार उ.प्र. रेरा।
9. वेब एडमिन उ.प्र. रेरा।
10. कार्यालय प्रति।


(अबरार अहमद)
सचिव।

