

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,

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

पीठ-01,

उपस्थिति :- श्रीमती कल्पना मिश्रा (सदस्या)

आदेश

सुजाता कुमारी व अन्य शिकायतकर्तागण

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा०लि०

परिवादीगण द्वारा समस्त वाद जो अग्रणी होम्स प्रा०लि० के विरुद्ध दायर की गयी है जो परियोजना IOB Nagar से सम्बन्धित हैं। उसमें यह प्रार्थना की गयी है कि अग्रणी होम्स प्रा०लि० बिना सूचित किये अपने समस्त चल-अचल सम्पत्ति को बेच रहा है और उसका पैसा किसी और खाता में जमा कर रहा है। अग्रणी होम्स प्रा०लि० के विरुद्ध पूर्व में जो आदेश पारित किये गये हैं उनका अनुपालन नहीं कर रहा है। इसलिए इस सम्बन्ध में एक Monitring Committee बना दी जाये, इस सम्बन्ध में परिवादीगण की ओर से प्रार्थना पत्र दिया गया है। परिवादीगण की ओर से दिये गये प्रार्थना पत्र में सारी Guidelines दी गयी हैं। इस प्रार्थना पत्र पर विपक्षी की ओर से आपत्ति मांगी गयी थी, परन्तु काफी समय बीत जाने के बाद भी आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी है। इससे यह स्पष्ट होता है कि विपक्षी को कोई आपत्ति नहीं करनी है। सुनवाई के दौरान भी उनके अधिवक्ता (श्री संजय अवस्थी) की ओर से कोई आपत्ति न किये जाने के तर्क को कहा गया है तथा सुनवाई के दौरान श्री आलोक सिंह (डायरेक्टर अग्रणी होम्स प्रा०लि०) भी उपस्थित थे।

उपस्थित सभी पक्षकारों को सुना।



उपस्थित पक्षकारों को सुनने के उपरान्त Monitoring Committee निम्नलिखित सदस्यों को नामित किया गया।

● विपक्षी/प्रोमोटर की पक्ष से :-

1. श्री आलोक सिंह, the managing Director of Agrani Homes Pvt. Ltd. (Respondent party)
2. श्री संजय अवस्थी अधिवक्ता (Counsel of the Respondent party)

● शिकायतकर्तागण की पक्ष से :-

इंडियन ओवरसीज बैंक से संबंधित सभी खरीदारों/शिकायतकर्ताओं ने "आईओबियन मित्र कल्याण समिति" के नाम से एक एसोसिएशन का गठन किया है। वही दिल्ली में सोसायटी पंजीकरण अधिनियम 1860 के तहत विधिवत पंजीकृत है।

एसोसिएशन द्वारा पारित संकल्प दिनांक 09.03.2021 संलग्न हैं। जिसके तहत निगरानी समिति के लिए निम्नलिखित पदाधिकारियों/ सदस्यों को खरीदारों/शिकायतकर्ताओं की ओर से नामित किया गया है।

1. श्री बलराज शर्मा (President)
2. श्री भानु प्रताप सिंह (Vice President)
3. श्री योगेश चन्द जैन (General Secretary)
4. श्री गगन त्रिवेदी (Members)
5. श्री रनंजय सिंह (Members)
6. श्री अरविन्द शुक्ला (Counsel for the complainants)

The objective of the monitoring committee will be as under:

1. To create an environment of harmony, transparency & mutual trust among both parties builder and buyers.

ku

2. To take on record details of all the properties/assets related with IOB Nagar Varanasi project/(s) in Varanasi.
3. To take on record details of the properties the builders had already disposed off ever since filling of complainants with RERA, proposes to sell for making refund to complainants/buyers in different projects including copies of title document, approx/current valuation
4. To take on record buyer-wise amount repayable as per RERA order / Appellate tribunal
5. To take on record the builder's plan for selling the assets and realization of proceeds
6. To take on record refund to the complainants/ buyers out of sale proceeds of assets as per order of RERA/Appellate tribunal
7. To monitor that the assets are sold at a reasonable price as per market trend and proceeds are credited in the collection cum disbursement account as already notified earlier to RERA Bench and funds utilization in the proportion as already prescribed by RERA/or revised by RERA.
8. To monitor refund to complainants/buyers from the already notified "collection cum disbursement Account" as per time frame prescribed in orders of RERA
9. Any deviation or dissent in observing and monitoring shall first be put for immediate resolution by mutual consent of both the parties; however, on the event of difference still persisting may be referred to RERA promptly seeking their guidance.
10. The respondent is restraint from selling/transferring any asset till they submit above information in a transparent manner with proper & comprehensive details to bench & monitoring committee along with copies of title deeds of properties held by the builder. The respondent may further be directed to provide these details within 1 week of issuance of order

Important clauses to be incorporated for overseeing the transparency and basic objectives of formation of the Monitoring Committee;

1. To take on record details of all the properties/assets held by the builder, its directors and family members in the state of Uttar Pradesh. Details must contain location. Measurements & copies of title deeds.



2. Details of all properties/assets related with IOB Nagar Varanasi project/(s) in Varanasi.
3. Details of all projects launched or completed by the builder in the state of Uttar Pradesh
4. To take on record details of properties the builder had already disposed of on last 2 years in U. P. such as – to whom sold, at what price and how the sales proceeds were utilized.
5. Details of properties the builder proposes to sell for making refund to Complainants/ buyers in different projects including copies of title documents, approx. /current valuation
6. To take on record complainant's wise liability/ amount repayable as per RERA order/ Appellate Tribunal
7. To transfer 70% of credits received in any account with any bank/ branch in India to a designated non operative account as notified to RERA for refund/ distribution to allottees/ complainants as per orders of RERA. The transactions in this account shall be supervised by monitoring committee under the guidance of bench and all repayments to home buyers will be made to the debit this non operative account as per the orders of RERA.
8. To monitor that the assets are sold at a reasonable price as per market trend and distribution to home buyers is made in a transparent manner,
9. To monitor refund to complainants/ buyers from the already notified “Collection cum disbursement Account” as per time frame prescribed in orders of RERA
10. It is further undertaken by the members appointed that they will hold a weekly meeting on the every week and shall publish a report about the progress and the same shall be forwarded to the Hon’ble Bench-1(Presiding Officer-), Up-RERA, Lucknow.

दिनांक 08.06.2021 को पारित स्थगनादेश जिसमें विपक्षी को सम्पत्ति क्रय विक्रय करने से निषेद्धित किया गया था। यदि उभयपक्षों की आपसी सहमति से किसी सम्पत्ति को क्रय विक्रय करके पूर्व में पारित आदेशों को अनुपालन किया जाना विपक्षी की ओर से सुनिश्चित किया जाता है उस स्थिति में कमेटी के सदस्यगण बेंच के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए



सम्पत्ति को बेचने की अनुमति प्राप्त करके ^{उस} ~~उक्त~~ सम्पत्ति के सम्बन्ध में स्थगनादेश समाप्त करा सकते हैं।

Date: 09/06/2021

Kalpana Misra
09/6/21
Kalpana Misra
(Member U.P.RERA)

A copy is forwarded to the following for information and necessary action:-

- ~~1. Secretary U.P. RERA~~
- ~~2. Vice Chancellor of V.D.A.~~
3. Mr. Alok Singh, the managing Director of Agrani Homes Pvt. Ltd. (Respondent party)
4. Mr. Alok Singh, the managing Director of Agrani Homes Pvt. Ltd. (Respondent party)
5. Mr. Arvind Shukla Advocates (Counsel for the complainants)
6. Mr. Balraj Sharma-president
7. Mr. Bhanu Partap Singh- Vice President
8. Mr. Yogaish Chand jain-General Secretary
9. Mr. Gagan Trivedi- members
10. Mr. Rananjay Singh-members

Kalpana Misra
09/6/2021
Kalpana Misra
(Member U.P.RERA)