

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांक: ६५०५ /यू.पी.रेरा/तक.सेल/2024-25 दिनांक: ०६/०५/2024

आदेश

मेसर्स असंल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. के विरुद्ध भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-35 के अन्तर्गत प्रचलित जाँच में दिनांक 26 जून, 2023 को अधिनियम की धारा-36 के अन्तर्गत निम्नलिखित अंतरिम आदेश पारित किया गया था:-

“धारा-34(f)(g), 35, 3, 38, 59, 63, 68 तथा नियम-22 के अन्तर्गत जाँच प्रचलित होने तथा प्रकरण में अग्रिम या अंतिम आदेश पारित किए जाने तक अधिनियम की धारा-36 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए प्रोमोटर मेसर्स असंल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. को सुशांत गोल्फ सिटी हाई-टेक टाउनशिप के अन्तर्गत उ.प्र. रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं तथा टाउनशिप के अपंजीकृत भू-क्षेत्र के किसी भी भाग पर किसी भी प्रकार का थर्ड पार्टी इण्टरेस्ट सृजित करने या पंजीकृत विलेख/अनुबन्ध/एम.ओ.यू. या अन्य किसी इन्स्ट्रूमेन्ट के माध्यम से अंतरित करने से निषिद्ध किया जाता है। इन आदेशों का उल्लंघन रेरा अधिनियम के सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत दण्डनीय होगा।”

प्रकरण में जाँच अभी प्रचलित है। दिनांक 26-06-2023 को पारित अंतरिम आदेश के अधीन प्रमोटर को यह भी आदेश दिए गए थे कि निर्दिष्ट ९ बिन्दुओं पर परिपूर्ण सूचना तथा अभिलेख उपलब्ध करायें जिससे मामले में विधि सम्मत निष्कर्ष गृहण किया जा सके।

प्रोमोटर द्वारा अपना अंतरिम उत्तर, दिनांक 25-07-2023 को प्रस्तुत किया गया। प्रोमोटर द्वारा अपने अंतरिम अनुपूरक उत्तर, दिनांक 05-07-2023, 25-07-2023, 14-08-2023, 16-08-2023, 01-09-2023, 11-09-2023, 14-12-2023, 30-01-2024 एवं 04-03-2024 को प्रस्तुत किए गए। प्रोमोटर ने अपने उपर्युक्त वर्णित उत्तर दिनांक 25-07-2023 में यह कहा कि प्राधिकरण के आदेश, दिनांक 26-06-2023 के परिणाम स्वरूप उनके द्वारा आवंटियों के पक्ष में विक्रय-पत्र निष्पादित नहीं किये जा रहे हैं जिसके कारण आवंटियों द्वारा उनके विक्रय-विलेख निष्पादित करने की मांग की जा रही है। प्रमोटर द्वारा अनुरोध किया

गया था कि आवंटियों के हितों का ध्यान रखते हुए आदेश, दिनांक 26-06-2023 वापस ले लिया जाए और उन्हें सामान्य व्यापारिक गतिविधिओं की अनुमति प्रदान की जाए।

यहां पर यह उल्लेखनीय है कि प्रोमोटर द्वारा उपर्युक्त पत्रालेखों में प्राधिकरण द्वारा आदेश, दिनांक 26-06-2023 में जो अपेक्षित सूचनाएं मांगी गयी है उनको न उपलब्ध कराकर कतिपय सूचनाएं उपर्युक्त वर्णित अपने उत्तर-पत्रों के माध्यम से प्रेषित किया गया। इसलिए प्रमोटर को 18-04-2024 को विडियो कांफ्रेसिंग के माध्यम से स्थिति को स्पष्ट करने के लिए सुनवाई में बुलाया गया।

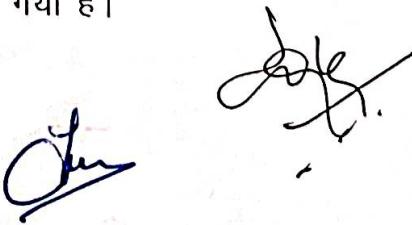
प्रोमोटर द्वारा अपने उपर्युक्तानुसार अपने अनुपूरक उत्तर, दिनांक 01-09-2023 में यह कहा गया कि प्राधिकरण के अंतरिम आदेश, दिनांक 26-06-2023 के प्रभाव स्वरूप उनके द्वारा रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं के आवंटियों के पक्ष में पंजीकृत विलेख तथा कब्जे की कार्यवाही सम्भव नहीं हो पा रही है और आवंटियों के द्वारा विक्रय-विलेख निष्पादित करने हेतु प्रबल अनुरोध किया जा रहा है जिसमें बहुत से आवंटियों द्वारा आवंटित इकाई के पूर्ण मूल्य का भुगतान प्रमोटर को कर दिया गया है। यदि प्रोमोटर द्वारा पंजीकृत विलेख निष्पादित नहीं किए जाते हैं तो आवंटियों में संशय उत्पन्न होगा। प्रोमोटर द्वारा यह अनुरोध किया गया कि उन्हें पंजीकृत परियोजनाओं के आवंटियों के हित में विक्रय पत्र अथवा विक्रय हेतु अनुबन्ध-पत्र/एम.ओ.यू. निष्पादित करने की अनुमति प्रदान की जाए।

प्रोमोटर द्वारा उ.प्र. रेरा में पंजीकृत करायी गयी कतिपय परियोजनाओं के 15 आवंटियों द्वारा प्रार्थना-पत्र, दिनांक 12-08-2023 के माध्यम से अनुरोध किया गया कि उनके द्वारा प्रोमोटर को अपनी इकाईयों के सापेक्ष समस्त धनराशि का भुगतान कर दिया गया है, परन्तु प्राधिकरण के आदेश, दिनांक 26-06-2023 के आधार पर प्रोमोटर द्वारा उनकी इकाईयों की विक्रय-विलेख नहीं की जा रही है जिससे उनके हित प्रभावित हो रहे हैं।

प्रोमोटर द्वारा दिनांक 28-03-2024 को एक प्रार्थना-पत्र देकर अनुरोध किया गया कि रेरा अधिनियम लागू होने से पहले उनकी तीन (03) परियोजनाओं का पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त हो गया था और उनके द्वारा उ.प्र. रेरा में पंजीकृत बाईस (22) परियोजनाओं के पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण में आवेदन किया गया है। प्रोमोटर द्वारा इन परियोजनाओं के आवंटियों के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करने की अनुमति प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

D. Venkateswaran
D. Venkateswaran

Page 2 of 7



प्रकरण दिनांक 18-04-2024 को प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई हेतु प्रस्तुत हुआ। प्रोमोटर मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फारट्रकचर लि. की ओर से श्री प्रणब अंसल, चेयरमैन, श्री राजेश्वर राव, प्रेसिडेन्ट एवं श्री अभिषेक वर्णिष्ठ, वाइस प्रेसिडेन्ट मय अपने विद्वान अधिवक्ता श्री अभिनव सिंह के साथ सुनवाई में प्रतिभाग किया गया।

प्रोमोटर की ओर से यह कहा गया कि उनके द्वारा प्राधिकरण के अंतरिम आदेश, दिनांक 26-06-2023 में निर्दिष्ट बिन्दुओं पर उत्तर प्रस्तुत कर दिया गया है। प्रोमोटर द्वारा अनुरोध किया गया कि उन्हें ऐसी परियोजनाओं के आवंटियों के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करने की अनुमति प्रदान कर दी जाए जिनका पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त हो गया है या जो परियोजनाएं उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 के प्राविधानों के अनुसार पूर्ण हो गयी हैं। उनका कथन था कि उनके टाउनशिप की तीन परियोजनाओं, क्रमशः संतुष्टि इन्वलेव-1, पैराडाइज क्रिस्टल A, B, E, एवं F तथा सेलेनिटी गार्डन का पूर्णता प्रमाण-पत्र रेरा अधिनियम लागू होने से पहले प्राप्त हो गया था। इसके अतिरिक्त उ.प्र. रेरा में पंजीकृत उनकी 22 परियोजनाएं पूर्ण हैं जिनके पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रोमोटर का अनुरोध है कि प्राधिकरण द्वारा पूर्ण परियोजनाओं के आवंटियों के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करने की अनुमति प्रदान करने की स्थिति में आवंटियों को उनके एपार्टमेन्ट्स के अध्यासन प्राप्त हो जाएंगे और परियोजना में फण्ड-फलो होने से अपूर्ण परियोजनाओं के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण करने तथा प्राधिकरण के आदेशों के अनुपालन में सहायता मिलेगी।

प्राधिकरण द्वारा प्रोमोटर के अनुरोध तथा आवंटियों के प्रार्थना-पत्र पर गहनता के साथ विचार किया गया। प्रोमोटर द्वारा परियोजनाओं का नियमानुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करके आवंटियों के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करके इकाई का कब्जा हस्तगत करने के सम्बन्ध में रेरा अधिनियम तथा उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के सुसंगत प्राविधान निम्नवत हैं:-

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(3) में प्राविधान है कि:-

19(3). The allottee shall be entitled to claim the possession of apartment, plot or building, as the case may be, and the association of allottees shall be entitled to claim the possession of the common areas, as per the declaration given by the promoter under sub-clause (C) of clause (I) of sub-section (2) of section 4.

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17(1) में प्राविधान है कि:-

17(1). The promoter shall execute a registered conveyance deed in favour of the allottee along with the undivided proportionate title in the common areas to the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, and hand over the physical possession of the plot, apartment of building, as the case may be, to the allottees and the common areas to the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, in a real estate project, and the other title documents pertaining thereto within specified period as per sanctioned plans as provided under the local laws:

Provided that, in the absence of any local law, conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, under this section shall be carried out by the promoter within three months from date of issue of occupancy certificate.

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17(2) में प्राविधान है कि:-

17(2). After obtaining the occupancy certificate and handing over physical possession to the allottees in terms of sub-section (1), it shall be the responsibility of the promoter to handover the necessary documents and plans, including common areas, to the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, as per the local laws:

Provided that, in the absence of any local law, the promoter shall handover the necessary documents and plans, including common areas, the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, within thirty days after obtaining the occupancy certificate.

उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के नियम-7.2 में प्राविधान है कि:-

Procedure for taking possession- The Promoter, upon obtaining the completion certificate/occupancy certificate (as applicable) from the competent authority shall offer in writing the possession of the [Apartment/Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within two months from the date of issue of completion certificate/occupancy certificate (as applicable):

[Provided that, in the absence of Applicable Law the conveyance deed in favour of the Allottee shall be carried out by the Promoter within 3 months from the date of issue of completion certificate/occupancy certificate (as applicable)]. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfilment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee, after taking possession, agrees to pay the maintenance charges as determined by the

Promoter/association of Allotees, as the case may be after the issuance of the completion certificate/occupancy certificate (as applicable) for the Project. The Promoter shall hand over the completion certificate/occupancy certificate (as applicable) of the apartment/plot, as the case may be, to the Allottee at the time of conveyance of the same.

प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत प्रकरण पर रेग अधिनियम तथा उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के प्राविधानों के आलोक में विचार किया गया। उपर्युक्त उल्लिखित प्राविधानों में यह व्यवस्था है कि प्रोमोटर द्वारा परियोजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करके आवंटियों के पक्ष में नियमानुसार विक्रय-विलेख निष्पादित किया जाएगा और उन्हें आवंटित इकाई का अध्यासन प्रदान किया जाएगा। आशय यह है कि प्रोमोटर द्वारा परियोजना पूर्ण करके सक्षम प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाए और आवंटियों के नाम विक्रय-विलेख निष्पादित करके उन्हें यूनिट का कब्जा हस्तगत किया जाए। अगर किसी परियोजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त हो गया है तो उस परियोजना के आवंटियों को विक्रय-विलेख सहित इकाई का कब्जा प्राप्त हो जाना चाहिए बशर्ते कि उनकी स्वयं की कोई चूक न हो। प्राधिकरण द्वारा आवंटियों के विधिक हितों को ध्यान में रखते हुए उनके पक्ष में विक्रय-विलेख के निष्पादन हेतु आदेश दिनांक 26-06-2023 के सम्बन्ध में युक्तिसंगत स्पष्टीकरण (Clarification) जारी किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अतः प्राधिकरण द्वारा सम्यक विचारोपरान्त आवंटियों के विधिक हितों को ध्यान में रखते हुए प्रोमोटर की उन परियोजनाओं, जिनका पूर्णता प्रमाण-पत्र सक्षम प्राधिकरण से प्राप्त हो गया है या प्राप्त हो जाता है, के आवंटियों के पक्ष में विक्रय-विलेख का निष्पादन प्रमोटर द्वारा सुनिश्चित कराने हेतु अपने आदेश दिनांक 26-06-2023 के सम्बन्ध में निम्नवत् स्पष्टीकरण (Clarification) जारी किया जा रहा है:-

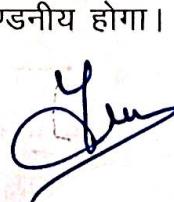
(क) (1) संतुष्टि इन्क्लेव-1 परियोजना के ब्लाक-ए, बी-1 एवं ब्लाक बी-2 जिसका पूर्णता प्रमाण-पत्र, दिनांक 04-03-2017 को, (2) पैराडाइज़ क्रिस्टल परियोजना के ब्लाक-ए, ब्लाक-बी, ब्लाक-ई एवं ब्लाक-एफ जिसका पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनांक 04-03-2017 को तथा (3) सेलेब्रिटी गार्डन परियोजना के ब्लाक/टावर नं.-08, 09, 11 जिसका पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनांक 25-04-2017 को तथा इसी परियोजना में ब्लाक/टावर-एफ, जी एवं एच कुल तीन ब्लाक/टावर के 110 फ्लैट जिनका आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनांक 25-04-2017 को जारी किया गया था, के आवंटियों के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।

- (ख) उ.प्र. रेरा में पंजीकृत ऐसी परियोजनाएं जिनका सक्षम प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त हो गया है जिसको उ.प्र. रेरा की वेबसाइट पर अपलोड कर दिया गया है, के आवंटियों के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।
- (ग) उ.प्र. रेरा में पंजीकृत ऐसी परियोजनाएं, जिनके पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिए सक्षम प्राधिकरण में आवेदन कियां गया है, का पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने पर उनको उ.प्र. रेरा की वेबसाइट पर अपलोड करने के पश्चात्, उन परियोजनाओं के आवंटियों के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।
- (घ) परियोजना की भूमि के सम्बन्ध में कोई विवाद न हो एवं परियोजना की भूमि पर प्रोमोटर का वैध स्वत्व तथा कब्जा हो, यह सुनिश्चित करना प्रमोटर की व्यक्तिगत जिम्मेदारी होगी।
- (ङ) प्रोमोटर की व्यक्तिगत जिम्मेदारी होगी कि उपर्युक्त सम्पत्तियों की बिक्री से प्राप्त धनराशि का उपयोग प्राधिकरण द्वारा मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. की लखनऊ स्थित हाई-टेक टाउनशिप के किसी भी आवंटी के मामले में जारी वसूली प्रमाण-पत्रों के सापेक्ष भुगतान हेतु ही करें।
- (च) प्रमोटर की व्यक्तिगत जिम्मेदारी होगी कि उपर्युक्त निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करने के उपरान्त ही प्रमोटर आवंटियों के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करने की कार्यवाही सुनिश्चित करें।

प्रमोटर की यह भी व्यक्तिगत जिम्मेदारी होगी कि विक्रय-विलेख के निष्पादन से पूर्व सभी सम्बन्धित आवंटियों को लिखित रूप में उनकी इकाई से सम्बन्धित बिल्डर बॉयर्स एग्रीमेंट (Builder Buyer Agreement) एवं विक्रय-विलेख के निष्पादन के सम्बन्ध में समस्त जानकारी विक्रय-विलेख निष्पादन से पूर्व लिखित रूप में उपलब्ध करायेगा।

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-36 के अन्तर्गत पारित आदेश, दिनांक 26-06-2023 के शेष अंश प्रकरण में जाँच पूरी होने तक यथावत प्रभावी रहेंगे। इस आदेश द्वारा जारी किए जा रहे स्पष्टीकरण की आड़ में प्रोमोटर द्वारा किसी भी प्रकार से रेरा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया जायेगा।

इस आदेश का उल्लंघन भू-सम्पदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-63 तथा अन्य सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत दण्डनीय होगा।



प्रश्नगत जाँच को पूर्ण करने हेतु अगली सुनवाई की तिथि प्रोमोटर को अलग से संसूचित की जाएगी।

प्रोमोटर द्वारा अगली सुनवाई से पूर्व आदेश दिनांक 26-06-2023 के बिन्दु संख्या-1 लगायत 9 पर अद्यावधिक अनुपूरक उत्तर रु.100/- के नान-ज्यूडिशियल स्टैम्प पेपर पर नोटराइज्ड शपथ-पत्र के माध्यम से प्रस्तुत किया जायेगा।

D. Verma.

(श्रीमती डिम्पल वर्मा)
मा. सदस्या

Deepak

(डा. दीपक स्वरूप सक्सेना)
मा. सदस्य

Jitendra

(श्री टी. जितेंद्रेश)
मा. सदस्य

Sanjay

(श्री संजय आर. मूसरेड्डी)

मा. अध्यक्ष

प्रतिलिपि:- श्री प्रणब अंसल, चेयरमैन एवं प्रोमोटर, मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि., 115, अंसल भवन, 16-के.जी. मार्ग, नई दिल्ली-110001 तथा अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि., द्वितीय तल, शॉपिंग स्क्वायर, सेक्टर-डी, सुल्तानपुर रोड, लखनऊ-226030 को अनुपालनार्थ प्रेषित।

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- (1) मा. अध्यक्ष, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (2) मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (3) अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन।
- (4) प्रमुख सचिव, स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग, उ.प्र. शासन।
- (5) जिलाधिकारी, लखनऊ को इस अनुरोध के साथ कि संबंधित उप निबन्धक (स्टाम्प तथा रजिस्ट्रेशन) को अपने स्तर से यथोचित निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
- (6) तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को इस आशय के साथ प्रेषित कि आदेश की प्रति प्रोमोटर मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. को उपर्युक्त वर्णित दोनों पतों पर डाक तथा ई-मेल द्वारा प्रेषित करना सुनिश्चित करें और निर्धारित तिथि एवं समय पर प्रोमोटर का अग्रिम साक्ष्य तथा सुनवाई सम्पन्न कराने हेतु आवश्यक कार्यवाही करें।

Chandan Kumar Singh
(चन्दन कुमार सिंह)
प्रभारी सचिव