

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,

राज्य नियोजन संस्थान, (नवीन भवन)

कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ-226007

संख्या: 3773 / रेरा / आदेश / 2018-19

दिनांक: 17 अक्टूबर 2018

आदेश

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में रोहतास समूह की अलग-अलग कम्पनियों द्वारा लखनऊ में विकसित की जा रही परियोजनाओं (पंजीकृत तथा अपंजीकृत, दोनों वर्गों में) के आवंटियों द्वारा कुल 199 शिकायतें संस्थित करायी गयी हैं। शिकायतों की सूची संलग्न है- (संलग्नक-1)।

प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 रेरा में पंजीकृत कतिपय शिकायतों का सारांश निम्नवत है :-

1. श्री पंकज कुमार जैन, सेक्रेटरी रोहतास हैम्पटन कोर्ट एपार्टमेन्ट एसोसिएशन, कानपुर रोड द्वारा मेसर्स रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 की परियोजना "रोहतास हैम्पटन कोर्ट एपार्टमेन्ट" (अपंजीकृत) के सम्बन्ध में प्रस्तुत शिकायत सं0-920171048 में यह कहा गया है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.05.2003 को श्री करुणेश अग्रवाल पुत्र श्री वी0के0 अग्रवाल 29 कस्तूरबा रोड लखनऊ 226002 के साथ ग्राम बरगवान, कानपुर रोड, लखनऊ की 9273.20 वर्गमी0 भूमि के लिए एग्रीमेन्ट आफ एडजस्टमेन्ट निष्पादित किया गया था। लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा परमिट नं0-20577 दिनांक 03.06.2005 तथा परमिट नं0-23234 दिनांक 23.03.2007 द्वारा श्री करुणेश अग्रवाल एम0डी0 डिस इन्फेक्टो कैमिकल तथा रोहतास प्रोजेक्ट लि0, 27/18 राजाराममोहन राय मार्ग, लखनऊ के नाम रोहतास हैम्पटन कोर्ट एपार्टमेन्ट के नाम से 91 फ्लैट्स की ग्रुप हाउसिंग परियोजना स्वीकृत की गयी। समस्त 91 होम बायर्स को वर्ष 2008-09 में कब्जा प्रदान कर दिया गया, परन्तु अब तक मात्र 10 होम बायर्स के फ्लैट्स की रजिस्ट्री की गयी है। प्रमोटर द्वारा फ्लैट्स की रजिस्ट्री नहीं की जा रही है और परियोजना का रेरा में पंजीकरण भी नहीं कराया गया है। उनका कथन है कि रेरा अधिनियम के अनुसार यह आनगोइंग परियोजना है, क्योंकि उ0प्र0 भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली 2016 के पैरा-2(1)(h) के द्वारा अपेक्षित परियोजना का कामन एरिया तथा सुविधाएं एसोसिएशन को हस्तगत नहीं की गयी हैं और अभी तक 91 फ्लैट्स में 10 फ्लैट्स की रजिस्टर्ड सेल डीड निष्पादित की गयी है। उनके द्वारा अनुरोध किया गया है कि प्रमोटर को आदेश दिया जाए कि वह फ्लैट्स की रजिस्ट्री करें, कामन एरियाज और सुविधाएं एसोसिएशन को हस्तान्तरित करें।
2. श्री अभिषेक कुमार श्री आलोक कुमार द्वारा मेसर्स रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 की परियोजना रोहतास सवाना सिटी, पूर्व में "रोहतास गेटवे सिटी" (अपंजीकृत) के सम्बन्ध में प्रस्तुत शिकायत सं0-7201814251 में यह कहा गया है कि उन्होंने उत्तरदाता की परियोजना रोहतास गेटवे सिटी (अब रोहतास सवाना सिटी, रायबरेली रोड) में दिनांक 14.06.2011 को प्लॉट नं0-A-203 बुक किया गया था तथा उनके द्वारा रु. 2.20 लाख का भुगतान किया गया था। परियोजना में लगभग 5 वर्ष का विलम्ब हो गया है। उनके द्वारा धनराशि रिफण्ड करने का अनुरोध किया गया है।

उत्तरदाता रोहतास प्रोजेक्ट्स लि० द्वारा अपनी आपत्ति में यह कहा गया है कि प्रश्नगत परियोजना रेरा अधिनियम लागू होने से पहले अबन्डन कर दी गयी थी, परियोजना न तो आनगोइंग है न तो भविष्य की परियोजना है, अतः रेरा को शिकायत की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। उत्तरदाता द्वारा अपनी आपत्ति में यह भी कहा है कि उनके द्वारा विभिन्न प्राधिकारियों से आवश्यक स्वीकृतियां प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है और जैसे ही स्वीकृतियां प्राप्त होती हैं, उनके द्वारा परियोजना को रेरा में पंजीकृत करके पुनः लान्च किया जाएगा।

3. श्री एम०डी० करुणाधार तथा श्रीमती वन्दना करुणाधर द्वारा मेसर्स रोहतास प्रोजेक्ट्स लि० की परियोजना सुल्तानपुर रोड, लखनऊ पर 200 एकड़ भूमि इन्टेग्रेटेड टाउनशिप परियोजना (अपंजीकृत) के सम्बन्ध में प्रस्तुत शिकायत सं०-7201814083 में यह कहा गया है कि उन्होंने उत्तरदाता की लखनऊ में सुल्तानपुर रोड पर 200 एकड़ भूमि पर विकसित की जा रही "इन्टेग्रेटेड टाउनशिप परियोजना" में दिनांक 21.08.2014 को प्लॉट बुक किया था और उनके द्वारा ₹० 5 लाख का भुगतान किया गया है। परियोजना में एक वर्ष का विलम्ब हो चुका है और अभी विकास कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है। उत्तरदाता रोहतास प्रोजेक्ट्स लि० द्वारा अपनी आपत्ति में यह कहा गया है कि प्रश्नगत परियोजना रेरा अधिनियम लागू होने से पहले अबन्डन कर दी गयी थी, परियोजना न तो आनगोइंग है न तो भविष्य की परियोजना है, अतः रेरा को शिकायत की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। उत्तरदाता द्वारा अपनी आपत्ति में यह भी कहा है कि उनके द्वारा विभिन्न प्राधिकारियों से आवश्यक स्वीकृतियां प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है और जैसे ही स्वीकृतियां प्राप्त होती हैं, उनके द्वारा परियोजना को रेरा में पंजीकृत करके पुनः लान्च किया जाएगा।
4. श्री मुकेश दूबे द्वारा मेसर्स रोहतास प्रोजेक्ट्स लि० की परियोजना रोहतास किसेन्ट, सुल्तानपुर रोड (अपंजीकृत) के सम्बन्ध में प्रस्तुत शिकायत सं०-420189632 में यह कहा गया है कि उन्होंने उत्तरदाता की परियोजना "रोहतास किसेन्ट सुल्तानपुर रोड" के सेक्टर-3 में प्लॉट नं०-T-3-161 ₹० 957000.00 के मूल्य पर दिनांक 26.12.2013 को बुक किया था। उन्होंने ₹० 9.00 लाख का भुगतान कर दिया है। प्रमोटर द्वारा उन्हें आवंटित प्लॉट का कब्जा नहीं दिया गया है, वास्तव में परियोजना का लाइसेन्स भी नहीं स्वीकृत हुआ है। शिकायतकर्ता द्वारा धनराशि रिफण्ड करने का अनुरोध किया गया है। उत्तरदाता रोहतास प्रोजेक्ट्स लि० द्वारा अपनी आपत्ति में यह कहा गया है कि प्रश्नगत परियोजना रेरा अधिनियम लागू होने से पहले अबन्डन कर दी गयी थी, परियोजना न तो आनगोइंग है न तो भविष्य की परियोजना है, अतः रेरा को शिकायत की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। उत्तरदाता द्वारा अपनी आपत्ति में यह भी कहा है कि उनके द्वारा विभिन्न प्राधिकारियों से आवश्यक स्वीकृतियां प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है और जैसे ही स्वीकृतियां प्राप्त होती हैं, उनके द्वारा परियोजना को रेरा में पंजीकृत करके पुनः लान्च किया जाएगा।
5. श्रीमती अनूलीना सिंह द्वारा मेसर्स रोहतास प्रोजेक्ट्स लि० की परियोजना रोहतास प्रेसीडेन्सियल टावर्स (पंजीकृत) के सम्बन्ध में प्रस्तुत शिकायत सं०-9201817481 में यह कहा गया है कि उन्होंने "रोहतास प्रेसीडेन्सियल टावर" में एपार्टमेन्ट नं०-C-14 ₹. 12,30,000.00 पर बुक किया था। उनके द्वारा ₹० 8,58,000.00 का भुगतान किया गया है। वह अवशेष धनराशि जमा करने का तैयार हैं, फिर भी उत्तरदाता द्वारा उनसे धनराशि जमा करवा के फ्लैट की रजिस्टर्ड सेल-डीड नहीं की जा रही है।
6. श्री रमेश चन्द्रा द्वारा मेसर्स रोहतास प्रोजेक्ट्स लि० की परियोजना "रेजीडेन्सियल प्लॉट इन सुल्तानपुर रोड, एकड़ स्कीम" (पंजीकृत) के सम्बन्ध में प्रस्तुत शिकायत सं०-9201817176 में यह कहा गया है कि उन्होंने रेजीडेन्सियल प्लॉट इन सुल्तानपुर एकड़ स्कीम में प्लॉट नं० टी-3-167

रु0 16 लाख के मूल्य पर बुक किया था और रु0 10.50 लाख का भुगतान किया गया है। उत्तरदाता द्वारा प्लॉट की रजिस्ट्री नहीं की जा रही है।

7. श्रीमती ज्योति उपाध्याय द्वारा मेसर्स रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 की परियोजना "गेटवे सिटी", रायबरेली रोड, लखनऊ (अपंजीकृत) के सम्बन्ध में प्रस्तुत शिकायत सं0-9201817862 में यह कहा गया है कि उन्होंने "गेटवे सिटी परियोजना" में दिनांक 07.06.2011 को प्लॉट नं0-बी-71 बुक किया था। उन्होंने रु0 165000.00 का भुगतान किया है। परियोजना पूर्ण होने की तिथि 07.11.2013 थी। परियोजना में 7 वर्ष का विलम्ब हो गया है। प्रमोटर द्वारा इस परियोजना का नाम बदलकर "रोहतास सवाना" कर दिया गया है और प्रमोटर का नाम एण्डीज टाउन एण्ड प्लानर कर दिया गया है। उनके द्वारा प्लॉट का कब्जा देने या रिफण्ड के लिए अनुरोध किया गया है।

उपरोक्त उल्लिखित शिकायतों के अतिरिक्त समूह के विरुद्ध रेरा में बहुत सी अन्य गम्भीर शिकायतें भी प्राप्त हुई हैं। कुछ शिकायतें समूह की अनरजिस्टर्ड परियोजनाओं के सम्बन्ध में हैं। आवंटियों के हितों तथा शिकायतों की गम्भीर प्रकृति को देखते हुए प्राधिकरण स्तर पर दिनांक 19.09.2018 तथा दिनांक 26.09.2018 को समूह चेयरमैन श्री पारेश रस्तोगी, डाइरेक्टर श्री पीयूष रस्तोगी तथा कान्सलटेन्ट श्री राकेश गर्ग के साथ समूह की रेरा में पंजीकृत तथा अपंजीकृत परियोजनाओं की गहन समीक्षा की गयी। स्थिति निम्नवत है :-

समूह की निम्नलिखित 4 परियोजनाएं रेरा में पंजीकृत हैं।

Sr. No.	Name of the Promoter	Name of the Project	Proposed completion date
1.	Andes Town Planner Pvt. Ltd.	Rohtas Plumeria Homes	30-06-2023
2.	Clarion Townships Pvt.Ltd.	Rohtas Platina	31-07-2022
3.	Highness Infradevelopers Pvt. Ltd.	Rohtas Summit	31-03-2019
4.	Rohtas Project Ltd.	Rohtas Presidential Tower	31-07-2020

प्रमोर्टर्स द्वारा जानकारी दी गयी कि रोहतास समिट परियोजना वास्तव में रोहतास प्लूमेरिया होम्स परियोजना का व्यावसायिक भाग है। प्रमोर्टर्स द्वारा यह भी जानकारी दी गयी कि समूह की निम्नलिखित 2 परियोजनाएं रेरा में पंजीकृत नहीं हैं, जबकि उनमें बुकिंग तथा आवंटन की कार्यवाही की गयी है :-

1. इंटेग्रेटेड टाउनशिप परियोजना रायबरेली रोड, लखनऊ।
2. टाउनशिप परियोजना सुल्तानपुर रोड, लखनऊ।

प्रमोर्टर्स द्वारा बैठक में परियोजनाओं का निर्माण तथा विकास कार्य पूर्ण करने के लिए निम्नानुसार कार्ययोजना प्रस्तुत की गयी :-

1. "रोहतास प्लूमेरिया होम्स परियोजना" में 14 टावर्स का कार्य पूर्ण कर लिया गया है तथा 3 टावर्स का कार्य अपूर्ण तथा प्रगति में है। समस्त 1032 इकाईयां आवंटित कर दी गयी हैं और आवंटियों से धनराशि प्राप्त कर ली गयी है। परियोजना पूर्ण करने के लिए लगभग रु0 9 करोड़ की अतिरिक्त आवश्यकता है। अवशेष कार्य 1-1½ वर्ष में पूर्ण कर लिया जाएगा।
2. "प्लेटिना परियोजना" फैजाबाद रोड, लखनऊ के कुल विकसित क्षेत्रफल 39019 वर्गमीटर में से 33445 वर्गमीटर का विक्रय हो गया है तथा 5574 वर्गमीटर अवशेष है। कुल 290 इकाईयों के विरुद्ध 230 इकाईयां आवंटित की गयी हैं। परियोजना में उन्हें रु0 96 करोड़ अभी प्राप्त होने हैं, जबकि परियोजना पूर्ण करने में रु0 68 करोड़ की आवश्यकता है।

3. रोहतास प्रेसीडेन्शियल टावर परियोजना में सभी 173 इकाईयां आवंटित कर दी गयी हैं, 4 टावर्स पूर्ण कर लिये गये हैं तथा 2 टावर्स का कार्य प्रगति में है। आवंटियों से सम्पूर्ण धनराशि प्राप्त की जा चुकी है। परियोजना पूर्ण करने के लिए ₹0 7 करोड़ की आवश्यकता है। प्रमोटर्स द्वारा यह कहा गया है कि परियोजना 1-1½ वर्ष में पूर्ण कर ली जाएगी।
4. प्रमोटर्स द्वारा जानकारी दी गयी कि रोहतास समिट परियोजना रोहतास प्लूमेरिया होम्स परियोजना का व्यावसायिक भाग है। उनके द्वारा रेरा में परियोजना पूर्ण करने की तिथि 31.03.2019 दी गयी है, यद्यपि कि उनके द्वारा मौखिक रूप से यह जानकारी दी गयी कि परियोजना लगभग पूर्ण कर ली गयी है।
5. इंटेग्रेटेड टाउनशिप परियोजना रायबरेली रोड, लखनऊ को रेरा में पंजीकृत नहीं कराया गया है। परियोजना के कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल 139 एकड़ के सापेक्ष 112 एकड़ के लिए लखनऊ विकास प्राधिकरण में डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गयी है। प्रमोटर के पास परियोजना में 60 एकड़ भूमि उपलब्ध है। परियोजना में कुल विकसित क्षेत्रफल 246184 वर्गमीटर में से 83612 वर्गमीटर क्षेत्रफल की बुकिंग/आवंटन किया गया है, 162572 वर्गमीटर क्षेत्रफल विक्रय हेतु अवशेष है। परियोजना से कुल ₹0 280.99 करोड़ प्राप्त होना है, जिसके सापेक्ष ₹0 40 करोड़ प्राप्त हुआ है। परियोजना पूर्ण होने में कुल लगभग 262 करोड़ व्यय होगा, इस प्रकार परियोजना में ₹0 18.64 करोड़ का सरप्लस अनुमानित है। परियोजना का ले-आउट प्लान सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत नहीं किया गया है। प्रमोटर्स द्वारा लखनऊ विकास प्राधिकरण से परियोजना की शीघ्र स्वीकृति के लिए अनुरोध किया गया। उनका पक्ष है कि इस परियोजना की स्वीकृति के पश्चात उनकी परियोजनाओं के लिए फण्ड-फ्लो सुनिश्चित हो जाएगा और परियोजना माह मार्च 2021 तक पूरी कर ली जाएगी।
6. टाउनशिप परियोजना सुल्तानपुर रोड 173 एकड़ क्षेत्रफल पर प्रस्तावित है और प्रमोटर के पास 90 एकड़ भूमि उपलब्ध है। परियोजना के कुल विकसित क्षेत्रफल 421008 वर्गमीटर में से 341246 वर्गमीटर क्षेत्रफल का विक्रय हो गया है। परियोजना में ₹0 140 करोड़ पहले ही प्राप्त हो चुका है, जबकि कुल ₹0 448.55 करोड़ प्राप्त होना सम्भावित है। परियोजना पूर्ण करने में ₹0 350 करोड़ का व्यय अनुमानित है। इस प्रकार परियोजना में लगभग 98 करोड़ का सरप्लस अनुमानित है। परियोजना माह मार्च 2023 पूर्ण की जा सकती है।

रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 द्वारा दिनांक 16.10.2018 को प्राधिकरण को लिखित रूप से अवगत कराया गया है कि उनके 2 मुख्य टाउनशिप प्रोजेक्ट्स (1) रायबरेली रोड-112 एकड़ तथा (2) सुल्तानपुर रोड-173 एकड़ हैं। उन्हें इंटेग्रेटेड टाउनशिप का लाइसेन्स फरवरी 2016 में प्राप्त हुआ था जिसके पश्चात उन्होंने भूमि क्रय किया था। उन्होंने लखनऊ विकास प्राधिकरण में रायबरेली रोड, परियोजना का डी0पी0आर0 वर्ष 2016 में प्रस्तुत किया था, तकनीकी समिति द्वारा माह जनवरी 2017 में डी0पी0आर0 अनुमोदित किया गया था, परन्तु लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अब तक स्वीकृति नहीं प्रदान की गयी है। परियोजना की डी0पी0आर0 1½ वर्ष से अधिक से अनुमोदन हेतु लम्बित होने के कारण समस्याएं उत्पन्न हो रही हैं। यदि परियोजना का डी0पी0आर0 अनुमोदित हो जाता है, तो उनके द्वारा निम्नलिखित समय-सारिणी के अनुसार परियोजनाएं पूर्ण कर ली जाएंगी।

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. रोहतास प्लूमेरिया, विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ | —06 से 12 माह |
| 2. रोहतास प्रेसीडेन्शियल टावर, विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ | —06 से 12 माह |
| 3. रोहतास प्लेटिना, फैजाबाद रोड, लखनऊ | —03 माह में प्रारम्भ करेंगे। |

4. रायबरेली रोड परियोजना
5. सुल्तानपुर रोड परियोजना

—स्वीकृति के साथ प्रारम्भ करेंगे।
 —रायबरेली रोड परियोजना के
 6 माह के अन्दर प्रारम्भ करेंगे।

आवंटियों द्वारा अपनी शिकायतों में मुख्य रूप से निम्नलिखित अनुतोष के लिए प्रार्थना की गयी है:—

1. प्रमोटर द्वारा उन्हें आवंटित फ्लैट्स की रजिस्टर्ड सेल—डीड निष्पादित की जाए और कामन एरियाज सहित अन्य सुविधाएं एसोसिएशन्स आफ एलाटीज को हस्तगत की जाएं।
2. परियोजनाओं में असाधारण विलम्ब तथा परियोजनाओं का स्टेटस निश्चित न होने के कारण उनके द्वारा जमा की गयी धनराशि ब्याज सहित वापस करायी जाए।
3. उन्हें आवंटित भू—खण्ड का कब्जा विलम्ब धनराशि के साथ प्रदान किया जाए।

उत्तरदाता द्वारा समूह की सुल्तानपुर रोड तथा रायबरेली रोड की ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के सम्बन्ध में यह कहा गया है कि परियोजना का लाइसेन्स स्वीकृति न होने के कारण उनके द्वारा यह परियोजनाएं रेरा अधिनियम लागू होने से पूर्व अबन्दन कर दी गयी थीं, अतः रेरा को इन परियोजनाओं के सम्बन्ध में शिकायतें सुनने का क्षेत्राधिकार नहीं है।

प्राधिकरण स्तर पर शिकायतकर्तागण द्वारा प्रस्तुत शिकायतों, प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत उत्तर तथा कार्ययोजना पर समग्र रूप से विचार किया गया। प्रमोटर द्वारा अपने उत्तर में स्वयं यह कहा गया है कि वह लखनऊ विकास प्राधिकरण से अपनी रायबरेली रोड तथा फैजाबाद स्थित टाउनशिप परियोजनाओं की डी0पी0आर0 के अनुमोदन तथा स्वीकृतियों हेतु प्रयत्नशील हैं, और लखनऊ विकास प्राधिकरण से स्वीकृतियां प्राप्त होने पर उनके द्वारा इन परियोजनाओं को पूर्ण किया जाएगा। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि रेरा अधिनियम लागू होने की तिथि 01.05.2017 से पूर्व उनके द्वारा इन परियोजनाओं में अलग-अलग नाम से परियोजनाएं लान्च की गयी थीं और बड़ी संख्या में थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट सृजित किये गये थे। परियोजनाओं का, उनके कथनानुसार परित्यक्त स्तर होने के बावजूद, उनके द्वारा आवंटियों/निवेशकताओं द्वारा जमा की गयी धनराशि रिफण्ड नहीं की गयी है। समस्त परियोजनाएं प्लानिंग एरिया के अन्दर हैं। अतः ये परियोजनाएं तथा उनसे सम्बन्धित शिकायतें रेरा के क्षेत्राधिकार में हैं। प्रमोटर्स परियोजनाओं के लिए आवश्यक स्वीकृतियां न प्राप्त करने, थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट सृजित करने के पश्चात आवंटियों से धनराशि जमा कराने तथा अपनी स्वीकारोक्ति के अनुसार परियोजना का परित्याग करने के बावजूद आवंटियों के क्लेमस का समाधान न करने के दोषी हैं।

समूह की 4 परियोजनाएं क्रमशः रोहतास प्लूमेरिया होम्स, रोहतास प्लेटिना, रोहतास समिट तथा रोहतास प्रेसीडेन्शियल टावर रेरा में पंजीकृत हैं और उनके अवशेष कार्य 6 माह से एक वर्ष के मध्य पूर्ण किये जा सकते हैं। शिकायतकर्तागण द्वारा उन्हें आवंटित प्लॉट का कब्जा दिलवाने तथा रिफण्ड के आदेश देने, दोनों ही अनुतोष के लिए अनुरोध किया गया है। प्राधिकरण का मत है कि आवंटियों के हितों में सन्तुलन सुनिश्चित करने के दृष्टिकोण से प्राधिकरण द्वारा परियोजनाओं को एक निर्धारित समय—सीमा में पूर्ण करने के लिए उपयुक्त तथा प्रभावी उपाय सुनिश्चित कराए जाएं और यदि प्रमोटर द्वारा ईमानदारी के साथ परियोजनाओं की स्वीकृतियां प्राप्त करते हुए परियोजनाएं रेरा में पंजीकृत नहीं करायी जाती हैं या अवशेष कार्य उनके द्वारा दी गयी समय—सीमा में पूर्ण नहीं कराये जाते, तो आवंटियों को उनके द्वारा जमा की गयी धनराशि को समुचित ब्याज सहित वापस कराया जाए। रेरा अधिनियम की धारा—7 और 8 का भी यही निहितार्थ है कि प्राधिकरण द्वारा चुनौतीपूर्ण परियोजनाओं को भी पूर्ण कराने की दिशा में कार्य किया जाएगा। मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा भी रिट पिटीशन (सिविल) संख्या 940/2017 बिक्रम चैटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियन आफ इंडिया एवं अन्य में मेसर्स आम्रपाली ग्रुप की परियोजनाओं के सम्बन्ध में पारित आदेश दिनांक 17.05.2018 में यह कहा गया है कि यद्यपि वह

प्रमोटर्स को न्यायालय में धनराशि जमा करने के आदेश देना चाहते हैं, परन्तु वह इस स्तर पर ऐसा नहीं कर रहे हैं, जिसका एक मात्र कारण यह है कि परियोजनाओं के विभिन्न प्रमोटर्स द्वारा विकासकर्ताओं की सेवाएं लेकर परियोजनाओं को पूर्ण करने की इच्छा व्यक्त की गयी है। उल्लेखनीय है कि यहां पर मा0 उच्चतम न्यायालय का उद्देश्य समूह की परियोजनाएं पूर्ण कराने का है।

प्रमोटर्स द्वारा परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए प्रस्तुत किये गये वित्तीय प्लान के अनुसार उन्हें रायबरेली रोड टाउनशिप से रू0 38.64 करोड़, सुल्तानपुर रोड टाउनशिप परियोजना में रू0 98.10 करोड़, रोहतास प्लेटिना परियोजना से रू0 27.98 करोड़ के साथ कुल रू0 164.72 करोड़ का सरप्लस प्राप्त होगा। उनके ऊपर बैंकों तथा वित्तीय संस्थाओं की रू0 50 करोड़ की देनदारी है और बैंकों के ऋण का समाधान करने के बाद भी उनके पास रू0 114.72 करोड़ का सरप्लस उपलब्ध होगा। बैठक के दौरान यह स्पष्ट हुआ कि प्रमोटर्स की सम्पूर्ण कार्ययोजना रायबरेली तथा लखनऊ रोड की टाउनशिप परियोजनाओं की स्वीकृत पर निर्भर करेगी। इन परियोजनाओं में भी आवंटियों द्वारा पहले ही निवेश किया जा चुका है। प्रमोटर्स द्वारा दी गयी कार्ययोजना के अनुसार प्लूमेरिया तथा प्रेसीडेन्शियल परियोजना को पूर्ण करने के लिए मात्र रू0 16.00 करोड़ की आवश्यकता है।

उ0प्र0 रेरा के स्तर पर रोहतास समूह की पंजीकृत तथा अपंजीकृत परियोजनाओं के सम्बन्ध में उपलब्ध सूचनाओं, शिकायतकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत शिकायतों की विषय-वस्तु तथा प्रमोटर्स द्वारा प्रस्तुत कार्य-योजना पर सम्यक् विचारोपरान्त आवंटियों/होम-बायर्स के ओवरआल हितों के संरक्षण को ध्यान में रखते हुए एवं रेरा अधिनियम के अन्तर्गत चुनौतीपूर्ण परियोजनाओं को आवंटियों के हितों का ध्यान रखते हुए पूर्ण कराने के सम्बन्ध में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए समूह की परियोजनाओं के पंजीकरण तथा उन्हें पूर्ण करने के सम्बन्ध में निम्नानुसार आदेश पारित किये जाते हैं :-

1. प्रमोटर्स द्वारा प्रस्तुत रायबरेली रोड परियोजना का डी0पीआर0 लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्तर पर तकनीकी समिति द्वारा अनुमोदित करने के पश्चात परियोजना के डी0पीआर0 की स्वीकृति 1½ वर्ष से अधिक अवधि से लम्बित है। परिणामस्वरूप परियोजना में बड़ी संख्या में थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट रेरा अधिनियम लागू होने से पूर्व सृजित होने के बावजूद लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्तर पर परियोजना के डी0पीआर0 की अन्तिम स्वीकृति लम्बित होने के कारण परियोजना का रेरा में पंजीकरण नहीं किया गया है और विकास कार्य अवरुद्ध है। अतः आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से लखनऊ विकास प्राधिकरण को एतद्वारा आदेश दिया जाता है कि परियोजना का डी0पीआर0 नियमानुसार निर्धारित शर्तें तथा औपचारिकताएं पूर्ण करवाकर, ऐसी शर्तों तथा प्रतिबन्धों के साथ जिन्हें वह आवश्यक समझें, 15 दिन के अन्दर अनुमोदित करें जिससे प्रमोटर्स द्वारा परियोजना में विकास कार्य प्रारम्भ करके आवंटियों को आवंटित इकाईयों का कब्जा दिया जा सके। प्रमोटर्स भी उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण से तत्काल सम्पर्क करके उनके द्वारा इंगित कमियों का समाधान सुनिश्चित करें।
2. रोहतास प्लूमेरिया होम्स (रोहतास समिट सहित) तथा रोहतास प्रेसीडेन्शियल योजना के समस्त कार्य मार्च 2019 तक तथा रोहतास प्लेटिना परियोजना के समस्त कार्य माह मार्च 2019 तक स्वीकृत प्लान के अनुसार पूर्ण किया जाना सुनिश्चित किया जाए।
3. प्रमोटर्स द्वारा सुल्तानपुर रोड की परियोजना का डी0पीआर0 एक माह के अन्दर लखनऊ विकास प्राधिकरण जमा कराया जाए और नियमानुसार स्वीकृतियां प्राप्त करके 3 माह के अन्दर रेरा में पंजीकृत कराकर निर्माण तथा विकास कार्य प्रारम्भ किया जाए। लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नियमों तथा प्रतिबन्धों के अधीन, ऐसी शर्तें निर्धारित करते हुए जो वह आवश्यकत समझें, के साथ यथाशीघ्र आवश्यक स्वीकृतियां प्रदान कर दी जाएं।

4. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित हो सके, इसको दृष्टिगत रखते हुए एतद्वारा आदेश दिया जाता है कि प्रमोटर्स द्वारा रायबरेली रोड का रेरा में परियोजना एक माह के अन्दर तथा सुल्तानपुर रोड परियोजना का पंजीयन तीन माह के अन्दर आनगोइंग परियोजना के रूप में सुनिश्चित किया जाए। उनके द्वारा इन परियोजनाओं के पंजीकरण पर देय पंजीयन शुल्क के अतिरिक्त रु0 10 हजार अर्धदण्ड आरोपित किया जाता है।
5. प्रमोटर्स द्वारा इन परियोजनाओं में उ0प्र0 रेरा के अग्रिम आदेशों तक नवीन थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट नहीं सृजित किये जाएंगे और रायबरेली रोड की परियोजना की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात सुल्तानपुर रोड परियोजना के आवंटियों को उनकी सहमति लेकर रायबरेली रोड परियोजना में उपलब्ध रिक्त भू-खण्डों पर समायोजित किया जाएगा।
6. प्रमोटर्स द्वारा समस्त परियोजनाओं में स्वीकृत ले-आउट प्लान का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
7. प्रमोटर्स द्वारा सभी परियोजनाओं में प्राप्त धनराशि तथा आगे प्राप्त होने वाली धनराशि को उस परियोजना के एस्को एकाउण्ट में रखा जाएगा और जब तक परियोजना के प्रारम्भ से लेकर अब तक प्राप्त धनराशि के सापेक्ष एस्को एकाउण्ट में 70 प्रतिशत धनराशि रखने की शर्त का पालन नहीं कर लिया जाता, आवंटियों से प्राप्त होने वाली धनराशि की 90 प्रतिशत धनराशि उस परियोजना के एस्को एकाउण्ट में रखी जाएगी। एस्को एकाउण्ट में उपलब्ध इस धनराशि का उपयोग मात्र परियोजनाओं के विकास और निर्माण कार्यों के लिए किया जाएगा।
8. प्रमोटर्स द्वारा प्रत्येक परियोजना का एस्को एकाउण्ट आवंटियों की जानकारी हेतु दैनिक समाचार पत्र दैनिक जागरण, अमर उजाला, हिन्दुस्तान तथा टाइम्स आफ इंडिया में एक माह के अन्दर कम से कम दो बार प्रकाशित कराया जाएगा।
9. प्रमोटर्स द्वारा परियोजना के एस्को एकाउण्ट से परियोजना के निर्माण कार्यों के लिए धनराशि चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर तथा आर्किटेक्ट के प्रमाण पत्र पर उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा नामित अधिकारी की संस्तुति पर ही निकाली जा सकेगी। इस सम्बन्ध में रेरा स्तर से सम्बन्धित बैंकों को आवश्यक आदेश अलग से जारी किए जाएंगे।
10. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्रमोटर्स को एतद्वारा आदेश दिया जाता है कि रेरा अधिनियम की धारा-4, 11, 14 तथा 19 में निहित प्राविधानों के अनुसार आवंटियों को समस्त अभिलेख तथा जानकारियां ससमय उपलब्ध करायी जाएंगी।
11. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्रमोटर्स को एतद्वारा आदेश दिया जाता है कि उ0प्र0 रेरा द्वारा समूह की समस्त परियोजनाओं का कानकरेन्ट आडिट सुनिश्चित करने हेतु कान्सलटेन्ट/चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट नियुक्त किए जाएंगे। कान्सलटेन्ट/चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट द्वारा अपनी आडिट रिपोर्ट ससमय प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी।
12. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने हेतु प्रमोटर्स द्वारा सभी परियोजनाओं में एसोसिएशन आफ एलाटीज का गठन एक माह के अन्दर सुनिश्चित कर लिया जाएगा और तत्सम्बन्धी सूचना रेरा के पोर्टल पर अपलोड करने के साथ-साथ रेरा कार्यालय में भी उपलब्ध करायी जाएगी। कम्पनी के शीर्ष प्रबन्धन द्वारा प्रत्येक माह के प्रथम रविवार को एसोसिएशन आफ एलाटीज के पदाधिकारियों एवं सदस्यों को परियोजना स्थल पर ले-जाकर निर्माण तथा विकास कार्यों की पूरी जानकारी उपलब्ध करायी जाएगी।
13. प्रमोटर्स द्वारा आवंटियों की जानकारी हेतु परियोजना की मासिक प्रगति अपनी वेबसाइट पर तथा त्रैमासिक प्रगति रेरा की वेबसाइट पर अपलोड की जाएगी। उनके द्वारा अपनी वेबसाइट पर परियोजना के प्रगति का अद्यावधिक वीडियो भी अपलोड किया जाएगा।

14. प्रोमोटर्स द्वारा आवंटियों से लगातार संवाद किया जाएगा और प्रत्येक माह दैनिक जागरण, अमर उजाला, हिन्दुस्तान, हिन्दुस्तान टाइम्स और टाइम्स आफ इंडिया में से किसी एक समाचार पत्र में परियोजना की भौतिक तथा वित्तीय प्रगति से सम्बन्धित विज्ञापन प्रकाशित कराया जाएगा।
15. प्रोमोटर्स द्वारा प्रत्येक परियोजना की मासिक प्रगति उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी। उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा माह के प्रथम पक्ष में प्रोमोटर्स (शीर्ष प्रबन्धन) तथा एसोसिएशन आफ एलाटीज के पदाधिकारियों के साथ परियोजना की समीक्षा की जाएगी और अपनी टिप्पणी रेरा को उपलब्ध करायी जाएगी।
16. प्रोमोटर्स द्वारा परियोजनावार आवंटियों की सूची लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी और परियोजना पर पहला अधिकार पूर्व आवंटियों का होगा। भविष्य में नई बुकिंग्स की दशा में प्रोमोटर्स द्वारा आवंटियों की सूची लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी और उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण की सहमति से ऐसे आवंटियों के एग्रीमेन्ट फार सेल उपनिबन्धक कार्यालय में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे।
17. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से उ०प्र० रेरा के स्तर पर रोहतास समूह के समस्त परियोजनाओं की समीक्षा प्रत्येक दूसरे माह की जाएगी जिसमें समूह के चेयरमैन, डायरेक्टर्स के साथ-साथ एसोसिएशन आफ एलाटीज के पदाधिकारी भी उपस्थित रहेंगे।

प्रोमोटर्स को एतद्वारा यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उपरोक्त उल्लिखित आदेश आवंटियों के समग्र हितों को ध्यान में रखते हुए प्रोमोटर्स द्वारा दिए गए आश्वासन एवं रोडमैप के आधार पर पारित किये जा रहे हैं और आवंटियों द्वारा रेरा में प्रस्तुत शिकायतों का निस्तारण निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार अधिनियम तथा नियमावली के प्राविधानों के अनुसार किया जाएगा। प्रोमोटर्स द्वारा इन आदेशों का उल्लंघन रेरा अधिनियम की धारा-63 के अन्तर्गत दण्डनीय होगा।

(भानु प्रताप सिंह)

सदस्य

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

(बलविन्दर कुमार)

सदस्य

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

(राजीव कुमार)

अध्यक्ष

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

प्रतिलिपि:—निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. सचिव, उ०प्र० रेरा को आवश्यक कार्यवाही हेतु।
2. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ को आवश्यक कार्यवाही हेतु।
3. सम्बन्धित प्रोमोटर्स को अनुपालनार्थ।
4. सचिव, उ०प्र० रेरा को आवश्यक कार्यवाही हेतु।

(अबराar अहमद) 17/10/18
सचिव

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण