

**मेसर्स अन्सल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के विरुद्ध उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में दर्ज शिकायतों में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 25-10-2018 के अनुपालन की मा० अध्यक्ष एवं मा० सदस्य (श्रीमती मिश्रा) द्वारा की गयी समीक्षा दिनांकित 17-12-2018 का कार्यवृत्त**

---

मे० अन्सल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड ( इसके आगे 'प्रोमोटर' से सम्बोधित ) और प्रोमोटर के कन्सॉर्शियम/सब्सिडियरीज तथा एसोसिएट एन्टिटीज के विरुद्ध दर्ज कुल 403 शिकायतों पर सम्बन्धित पक्षों द्वारा स्वकीय समर्थन में प्रस्तुत किये गये साक्ष्यों एवं विद्वान् अधिवक्ताओं के तर्कों को सुनने के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रथम दृष्ट्या प्रोमोटर के स्तर पर वित्तीय कुप्रबन्धन एवं निधियों का प्रश्नगत परियोजनाओं से इतर अन्यत्र दुर्विनियोजन किया जाना पाया गया। इस दृष्टिकोण की पृष्ठभूमि में आवंटियों के हितों के संरक्षण तथा परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु वांछित निधियों का प्रवाह सुनिश्चित करने के उपायों का अभिज्ञान करने हेतु प्रोमोटर की रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं का फोरेन्सिक आडिट कराये जाने की आवश्यकता महसूस करते हुए 25-10-2018 को इस प्रकरण में फोरेन्सिक आडिट सहित कतिपय अन्य आदेश पारित किये गये थे। इन आदेशों के अनुपालन की दिशा में अब तक हुई प्रगति की समीक्षा हेतु बैठक सम्पन्न हुई जिसमें सचिव रेरा, आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, अन्सल इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रापर्टीज लिमिटेड के प्रतिनिधि श्री अरुण मिश्र एवं उनके सहयोगी तथा रेरा के कन्सल्टेशन फोरम के कन्सल्टेन्ट द्वारा प्रतिभाग किया गया।

2. आदेशों के अद्यावधिक अनुपालन का विवरण प्रस्तुत करते हुए कन्सल्टेन्ट श्री मिश्र द्वारा बताया गया कि फोरेन्सिक आडिट के लिए मे० करी एण्ड ब्राउन को आडिटर आबद्ध कर लिया गया है तथा प्रोमोटर तथा उनके कन्सॉर्शियम/सब्सिडियरीज तथा एसोसिएट एन्टिटीज द्वारा प्रवर्तित/विकसित की जा रही एवं रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं के आडिट के लिए आदेश में इंगित समस्त बिन्दुओं का समावेश करते हुए उनके लिए कार्यक्षेत्र (scope of work) निर्धारित कर दिया गया है। यह भी सूचित किया गया कि मे० करी एण्ड ब्राउन द्वारा इसके लिए एक उपयुक्त टीम गठित कर कार्य पर लगा दिया गया है तथा आडिटर्स की इस टीम द्वारा कार्य प्रारंभ भी कर दिया गया है। प्रोमोटर के प्रतिनिधि को यह निर्देश दिये गये कि आडिटर्स को इस कार्य में पूर्ण सहयोग प्रदान किया जाए तथा उनके द्वारा जो भी सूचनाएँ माँगी जाएँ उन्हें यथासमय यथार्थ तथ्यों सहित उपलब्ध कराना सुनिश्चित किया जाए। आदेश के क्रम में यह भी स्पष्ट किया गया कि इस आडिट पर आने वाले व्यय को प्रोमोटर द्वारा वहन किया जायेगा जिसे परियोजना के लिए विहित एस्करो एकाउन्ट के 70 % घटक के नामे नहीं डाला जायेगा।

3. समीक्षा के क्रम में आडिट टीम से यह अपेक्षा की गयी कि वह इसे सर्वोच्च प्राथमिकता प्रदान करते हुए प्रश्रगत आदेश में आडिट के लिए चिह्नित किये गये समस्त बिन्दुओं पर विस्तृत सूचनाएँ एकत्र कर उनका गहराई से परीक्षण करते हुए आडिट रिपोर्ट निर्धारित दो माह की समय-सीमान्तर्गत पूर्ण कर प्रस्तुत करें। इस निर्देश की कड़ी में इस बिन्दु पर बल दिया गया कि रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं में से सर्वाधिक चुनौतीग्रस्त परियोजनाओं की पहचान कर उनका आडिट सर्वप्रथम पूर्ण करते हुए आडिट रिपोर्ट साथ-साथ प्राधिकरण को सौंपी जाए ताकि उन पर इस अन्तराल में यथोचित आदेश पारित किये जा सकें।

4. यह भी स्पष्ट किया गया कि प्राधिकरण द्वारा आडिटर को प्रोमोटर की पंजीकृत परियोजनाओं से सम्बन्धित सभी वित्तीय संव्यवहारों का, जिसमें निधियों की प्राप्ति एवं व्यय दोनों सम्मिलित हैं, अन्वीक्षण करने हेतु Financial Observer का दायित्व भी सौंपा गया है, इसलिए जब भी प्रोमोटर अथवा उनकी कन्सॉर्शियम/सब्सिडियरीज तथा एसोसिएट एन्टिटीज द्वारा विक्रय, अन्तरण, गिरवी अथवा किसी अन्य रीति से Third Party Rights सृजित किये जायेंगे, उस स्थिति में उनकी सूचना समय-समय पर अनिवार्य रूप से उनके द्वारा Financial Observer को संसूचित की जायेगी।

5. समीक्षा के दौरान प्रश्रगत आदेश में उल्लिखित परियोजनावार एस्करो एकाउण्ट्स के विवरण, अधूरी परियोजना को पूर्ण करने की समय-सारिणी के साथ उनकी पूर्णता हेतु वांछित धनराशि का विवरण, FSI के अन्तर्गत विक्रीत परियोजनाओं सहित अधूरी परियोजनाओं के उन आवंटियों की सूची जिनके द्वारा प्रोमोटर को देय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया है तथा ऐसी धनराशि के अवशेष का योग और ऐसे आवंटियों की धनराशि तथा क्षेत्रफल के विवरण सहित सूची जिनके द्वारा अग्रिम धनराशि का भुगतान कर दिया गया है किन्तु उन्हें भूखण्ड/फ्लैट/दुकान का आवंटन/ कब्जा नहीं दिया गया है तथा इस चूक के कारण से सम्बन्धित सूचनाएँ 15 दिवसों के अन्तर्गत उपलब्ध कराने विषयक निर्देश के अनुपालन के विषय में पूछे जाने पर प्रोमोटर की ओर से बताया गया कि वांछित सूचनाएँ तैयार की जा रही हैं तथा उन्हें शीघ्र ही उपलब्ध करा दिया जायेगा। प्रोमोटर द्वारा आदेश के अनुपालन में दिखाई जा रही इस उदासीनता को गंभीरता से लेते हुए इस पर घोर अप्रसन्नता व्यक्त की गयी तथा उन्हें अंतिम अवसर के रूप में 24-12-18 तक इन्हें अनिवार्यतः रेरा में प्रस्तुत किये जाने के कड़े निर्देश दिये गये।

6. उपर्युक्त बिन्दुओं के साथ-साथ आदेश में समाविष्ट लखनऊ विकास प्राधिकरण तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा उन समस्याओं के समाधान के निर्देश के अनुपालन पर चर्चा की गयी जिनका निवारण किया जाना प्रोमोटर की परियोजनाओं की त्वरित पूर्णता के लिए आवश्यक है। इस विषय पर प्रोमोटर की ओर से बताया कि उनकी दो अधूरी परियोजनाएँ क्रमशः **डायमण्ड पैराडाइज तथा आस्था कामना** (ग्रुप हाउसिंग) बरौना राजस्व ग्राम के भूमि-विवाद के कारण

लम्बित हैं जिनका समाधान आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जाना है। आगे यह भी बताया गया कि रेरा में दर्ज शिकायतें अधिकांशतः इन्हीं परियोजनाओं से सम्बन्धित हैं क्योंकि इन दोनों में क्रमशः लगभग 768 तथा 840 उपभोक्ताओं को मूलतः सम्पत्तियाँ आवंटित हैं जिनमें से समायोजन के बाद भी वर्तमान समय में लगभग 700 उपभोक्ता अवशेष बचे हैं। समस्या पर प्रकाश डालते हुए यह प्रस्तुत किया गया कि इस राजस्व ग्राम में 130 एकड़ भूमि कृषकों से समझौते के आधार पर वर्ष 2003-2004 के आस-पास क्रय की गयी थी जिसे बाद में आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपनी योजनाओं की अधिसूचना में सम्मिलित कर लिये जाने के कारण प्रकरण पर मा0 इलाहाबाद उच्च न्यायलय में दायर रिट याचिका में पक्षों को पारस्परिक समझौते के आधार पर इसे हल करने का आदेश पारित किया गया। इस पर पक्षों के मध्य हुए समझौते के अनुसार प्रोमोटर द्वारा आवास एवं विकास परिषद को कुल 130 एकड़ भूमि में से 54 एकड़ भूमि तथा अवस्थापना सुविधाओं के विकास के बदले रू0 45.00 करोड़ धनराशि दी जानी है, जिस पर वर्तमान समय में वित्तीय कठिनाइयों के दृष्टिगत पैराडाइज डायमण्ड परियोजना को पूर्ण करने हेतु आवश्यक 7 एकड़ भूमि देने तथा उसके लिए देय समानुपातिक धनराशि रू0 4.00 करोड़ में रू0 1.00 करोड़ तत्काल नकद रूप से भुगतान करने तथा अवशेष धनराशि का भुगतान इस परियोजना के एस्क्रो एकाउण्ट के 30% घटक से किश्तों में करते रहने का प्रस्ताव प्रोमोटर द्वारा आवास एवं विकास परिषद को दिया गया है जिस पर परिषद द्वारा सैद्धान्तिक सहमति दी गयी है। इसी क्रम में यह भी कहा गया कि परिषद द्वारा इस प्रस्ताव को औपचारिक रूप से स्वीकृत करने तथा तदनुसार लखनऊ विकास प्राधिकरण को अनापत्ति निर्गत करने की स्थिति में उनके जो तलपट मानचित स्वीकृति हेतु लम्बित हैं वे स्वीकृत हो जायेंगे और परियोजना का लम्बित कार्य प्रारंभ हो जायेगा जिससे रेरा में दर्ज शिकायतों में से अधिकांश का समाधान हो जायेगा।

7. इस सम्बन्ध में आवास आयुक्त द्वारा सूचित किया गया कि उपर्युक्त विषयक प्रस्ताव पर आवास एवं विकास परिषद के बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करने की प्रक्रिया गतिमान है तथा बोर्ड की स्वीकृति प्राप्त होते ही परिषद स्तर से वांछनीय कार्यवाही की जायेगी। इस पर निर्देश दिया गया कि आवास एवं विकास परिषद द्वारा आगामी जनवरी माह के प्रथम सप्ताह तक बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर लखनऊ विकास प्राधिकरण को देय अनापत्ति निर्गत करने की कार्यवाही सम्पादित की जाए। इसी प्रकार लखनऊ विकास प्राधिकरण को भी निर्देशित किया गया कि आवास एवं विकास परिषद से अनापत्ति प्राप्त होने पर प्राथमिकतापूर्वक लम्बित तलपट मानचित्रों को नियमानुसार स्वीकृत करने की कार्यवाही की जाए ताकि आवंटियों की शिकायतों का शीघ्रतापूर्वक सार्थक समाधान संभव हो सके।

8. प्रोमोटर की ओर से यह भी अनुरोध किया गया कि इस परियोजना के अतिरिक्त कतिपय अन्य परियोजनाओं के तलपट मानचित्र लखनऊ विकास प्राधिकरण में लम्बित हैं। इस पर प्राधिकरण से स्वीकृति मिलने पर ऐसी परियोजनाओं के अधूरे अथवा अप्रारंभ कार्य पूर्ण किए जा

सकेंगे जिससे कम्पनी के समक्ष उपस्थित नकदी प्रवाह की समस्या सुधरेगी और अन्ततः आवंटियों को बड़े पैमाने पर इसका लाभ प्राप्त होगा। इस पर उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा सकारात्मक संकेत देते हुए ऐसे लम्बित प्रकरणों पर परीक्षणोपरान्त नियमानुसार प्राथमिकतापूर्वक कार्यवाही करने का आश्वासन दिया गया।

9. अन्त में, सभी पक्षों को प्रश्रुत आदेश तथा आदेश के अनुपालन विषयक समीक्षा में दिये गये उपर्युक्त निर्देशों का समयबद्ध अनुपालन सुनिश्चित करने की अपेक्षा के साथ इस विषय पर आगामी समीक्षा बैठक की तिथि 28-01-2019 निर्धारित करते हुए धन्यवाद ज्ञापनोपरान्त बैठक समाप्त की गयी।



(कल्पना मिश्रा)

सदस्य

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण



(राजीव कुमार)

अध्यक्ष

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

प्रतिलिपि : सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु-

1. आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
2. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण
3. मे० करी एण्ड ब्राउन
4. मेसर्स अन्सल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रचर लि०



(अबरार अहमद)

सचिव