

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

क्षेत्रीय कार्यालय, एच-169, सेक्टर गामा-2

ग्रेटर-नोएडा सिटी, गौतमबुद्धनगर

संख्या: ~~5612~~ यू०पी०रेरा / परि० / पंजी०निर० / एन०सी०आर० / 2019-20

दिनांक: ⁰⁷ दिसम्बर, 2019

निर्णय

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के पत्र सं० 907 दिनांक 08.03.2019 द्वारा मे० मिस्ट डाएरेक्ट सेल्स प्रा०लि० को भू-सम्पदा (नियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा 7 के अंतर्गत इस आशय का कारण दर्शाओ नोटिस जारी किया गया था कि उनके द्वारा इस नोटिस निर्गमन के 30 दिन के अंदर कारण दर्शाया जाय कि उ०प्र० रेरा में उनकी परियोजना "फेस्टिवल सिटी फेज-1" रजिस्ट्रेशन नं० UPRERAPRJ2873 का पंजीकरण क्यों न निरस्त कर दिया जाय।

परियोजना का पंजीयन निरस्त करने हेतु निर्गत नोटिस में उल्लिखित आधार तथा कारण का सारांश निम्नवत् है:-

उ० प्र० रेरा में परियोजना के 19 आवंटियों द्वारा अधिनियम की धारा 31 के अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत की गयी है। उनकी शिकायतों का सारांश निम्नानुसार है:-

- 1- परियोजना में केवल 15.81 प्रतिशत काम हुआ है।
- 2- परियोजना के प्रमोटर श्री सतिन्द्र सिंह द्वारा रू० 12 लाख की स्टाम्प ड्यूटी न दे पाने के कारण राजस्व विभाग द्वारा उनकी गिरफ्तारी की गयी है।
- 3- परियोजना का कार्य ठप है।
- 4- प्रमोटर द्वारा परियोजना की धनराशि का दुरुपयोग किया गया है।
- 5- प्रमोटर द्वारा एश्योर्ड नहीं दिया जा रहा है।
- 6- परियोजना के कार्यों में कोई प्रगति नहीं हो रही है।
- 7- प्रमोटर द्वारा परियोजना के लिए प्लान में परिवर्तन किया गया है, जिससे कतिपय प्लैट्स का निर्माण नहीं हो पा रहा है।

प्रमोटर के विरुद्ध प्रस्तुत शिकायतों का सारांश यह है कि उनके द्वारा उपभोक्ताओं के साथ किये गये अनुबंध का पालन नहीं किया जा रहा है तथा भवन क्रेताओं की गाढ़ी कमाई का दुरुपयोग किया जा रहा है। प्रमोटर द्वारा परियोजना को समय से पूर्ण न करना, आवंटित भवनों का कब्जा न देना, अधिनियम में निहित परियोजनाओं के प्रस्थापन, कार्यान्वयन, विपणन, अनुबंध निष्पादन, विक्रय तथा विक्रय विलेख निष्पादन तथा निर्धारित अवधि में प्रदेशन हस्तान्तरण में दक्षता, पारदर्शिता एवं समयबद्धता सुनिश्चित करने जैसी मौलिक भावनाओं का उल्लंघन है।

उ०प्र० रेरा, के वेबपोर्टल पर अधिनियम की धारा-4 एवं 11 तथा उ०प्र० भू-सम्पदा (विनियम एवं विकास) नियमावली 2016 के नियम 3 तथा 14 निर्धारित व्यवस्था के अनुसार प्रमोटर के लिए परियोजना से सम्बंधित निर्दिष्ट विवरणों तथा अभिलेखों का अपडेट तथा अपलोड किया जाना अनिवार्य है। प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा 4 तथा 11 के साथ-साथ नियमावली के नियम 3 एवं 14 का उल्लंघन किया जा रहा है। प्रमोटर द्वारा परियोजना की त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट वेब पोर्टल पर अपडेट नहीं की जा रही है। प्रमोटर द्वारा वेबपोर्टल पर परियोजना के रजिस्ट्रेशन पेज पर उपलब्ध करायी गयी सूचनाएं अपूर्ण तथा अस्पष्ट हैं।

उ0प्र0 रेरा के तकनीकी सलाहकार द्वारा उपलब्ध करायी गयी निरीक्षण आख्या दिनांक 26.02.2019 के अनुसार परियोजना प्रारम्भ करने की तिथि 26.10.2012 तथा संशोधित तिथि 12.01.2015 है, परियोजना पूर्ण करने की तिथि 11.07.2022 है। परियोजना में G+26 का निर्माण प्रस्तावित किया गया है। परियोजना में निर्माण कार्य गतिमान है, परियोजना स्थल पर श्रमिक कार्य कर रहे हैं तथा निर्माण सामग्री उपलब्ध है। परियोजना में स्ट्रक्चर का कार्य लगभग 50 प्रतिशत किया गया है, बेसमेन्ट तथा G+26 फ्लोर के स्ट्रक्चर पूरे किये जा चुके हैं। स्थल पर मौजूद प्रोमोटर के प्रतिनिधि श्री हरप्रीत द्वारा यह कहा गया कि परियोजना रेरा में दी गयी पूर्णता तिथि 11.07.2022 से पहले पूरी कर ली जायगी। परियोजना की लक्षित पूर्णता तिथि के सापेक्ष परियोजना के कार्यों की प्रगति निराशाजनक है तथा वर्तमान में कार्य बंद है।

परियोजना प्रारम्भ करने की तिथि 26.10.2012 दी गयी है, लगभग 7 वर्ष में कार्य की यह स्थिति अत्यन्त निराशाजनक है। प्रोमोटर का कृत्य आवंटियों के साथ निष्पादित अनुबंध में उन्हें कब्जा देने के लिए निर्धारित समय सीमा तथा परियोजना को समय से पूर्ण करने की प्रोमोटर की वचनबद्धता का उल्लंघन तथा आवंटियों की गाढ़ी कमाई के दुर्विनियोजन का स्पष्ट प्रमाण है।

प्रोमोटर द्वारा अपना स्पष्टीकरण दिनांक 04.04.2019 को प्रस्तुत किया गया। प्रोमोटर द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण का सारांश निम्नवत् है:-

- 1- यह कि भसीन ग्रुप द्वारा अपनी परियोजना सफलतापूर्वक पूरी की गयी है और आवंटियों को कब्जा दिया गया है। उदाहरण स्वरूप उन्होंने ग्रेटर नोएडा में ग्राण्ड वेनिस माल तथा आफिस कॉम्प्लेक्स का कार्य पूर्ण किया है।
- 2- परियोजना में एक हजार से ज्यादा आवंटी हैं, मात्र 19 व्यक्तियों की शिकायत के आधार पर कार्यवाही का औचित्य नहीं है।
- 3- उनके द्वारा फेस्टिवल सिटी परियोजना की प्रगति आख्या दिनांक 07.03.2019 को प्राधिकरण में उपलब्ध करायी गयी थी।
- 4- अपनी रिपोर्ट दिनांक 07.03.2019 में उनके द्वारा परियोजना की भौतिक प्रगति 50 प्रतिशत दर्शायी गयी है। इस पत्र में उनके द्वारा यह कहा गया था कि वह 6 माह के ग्रेस पीरियड के साथ परियोजना माह मार्च 2020 तक पूरी कर लेंगे। उनके द्वारा इस बात का खण्डन किया गया है कि परियोजना की प्रगति 15.81 प्रतिशत है।
- 5- उन्होंने परियोजना में अब 16.22 करोड़ व्यय किया है।
- 6- परियोजना में 200 से ज्यादा श्रमिक कार्य कर रहे हैं और पिछले 2 से 3 महीनों में निर्माण सामग्री पर रू0 5.5 करोड़ व्यय किया गया है। उन्होंने परियोजना की भौतिक प्रगति 42.8 प्रतिशत के समर्थन में इंजीनियर्स सर्टिफिकेट संलग्न किया है और यह भी कहा है कि उ0प्र0 रेरा के निरीक्षण दल द्वारा निरीक्षण दिनांक 24.02.2019 के आधार पर प्रस्तुत रिपोर्ट में इस बात की पुष्टि की गयी है।
- 7- परियोजना में लगभग एक हजार क्रेताओं द्वारा किस्तों का भुगतान बन्द कर देने के बावजूद उनके द्वारा परियोजना में विकास कार्य किया गया है। परियोजना में विलम्ब फोर्स मेज्योर कारकों, यथा-एन0जी0टी0 के आदेश तथा परियोजना का सैक्शनड प्लान दिनांक 12.01.2015 को प्राप्त होने के कारण है।

8- परियोजना में विलम्ब के लिए मुख्य रूप से ज्वाइन्ट डेवलपर्स मिस्ट एवेन्यू प्रा0लि0 उत्तरदायी हैं उनके द्वारा ज्वाइन्ट डेवलपमेंट एग्रीमेंट निरस्त कर दिया गया है और परियोजना का विकास अपने स्वामित्व की सहयोगी कंपनी मिस्ट डाएरेक्ट सेल्स प्रा0लि0 के माध्यम से कराया जा रहा है।
प्रोमोटर के द्वारा शो-काज़ नोटिस वापस लेने का अनुरोध किया गया।
प्रोमोटर को दिनांक 03.05.2019 को व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया।
प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के दौरान प्रोमोटर को निम्नलिखित निर्देश दिये गये थे :-

- 1- प्रोमोटर द्वारा नोएडा अर्थोरिटी से भूमि से सम्पर्क करके सम्बंधित मामले में समाधान प्राप्त किया जाय।
- 2- परियोजना में विक्रय की गयी इकाईयों तथा अन्य स्रोतों से प्राप्त धनराशि सहित वित्तीय विवरण उपलब्ध कराया जाय।
- 3- परियोजना में निर्माण कार्यों पर तथा नोएडा को भुगतान की गयी धनराशि सहित व्यय धनराशि का विवरण दिया जाय।
- 4- परियोजना पूर्ण करने के लिए वित्तीय संसाधन की व्यवस्था सहित विस्तृत समयबद्ध कार्य योजना उपलब्ध करायी जाय।

प्राधिकरण के उपर्युक्त निर्देशों के अनुपालन में प्रोमोटर द्वारा प्रस्तुत अनपूरक उत्तर के माध्यम से अवगत कराया गया कि परियोजना के फेज-1 को पूरा करने की अनुमानित लागत रू0 373.83 करोड़ है जिसके विरुद्ध रू0 157.90 करोड़ व्यय किया गया है। भूमि के स्वत्व सम्बंधी प्रकरण का समाधान हो जाने के पश्चात् कंपनी द्वारा बैंकों/वित्तीय संस्थानों/एन0बी0एफ0सी0 से सम्पर्क करके अपेक्षित धनराशि की व्यवस्था की जायगी। प्रोमोटर द्वारा नोएडा तथा ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों में प्रकरण के समाधान के सम्बंध में पहले ही सम्पर्क कर लिया गया है। इस मध्य प्लॉट नं0-56 बी रामारोड, नई दिल्ली को बेंचकर रू0 45 करोड़ की व्यवस्था की जायगी। इसके अतिरिक्त कंपनी के पास अन्य परिसम्पत्तियों उपलब्ध हैं, जिन्हें बंधक रखकर परियोजना के लिए धनराशि की व्यवस्था की जायगी। प्रोमोटर द्वारा अपने उत्तर के साथ परियोजना पर आगे व्यय होने वाली अनुमानित धनराशि रू0 215.93 करोड़ का माहवार व्यय का विवरण उपलब्ध कराया गया है। उनके द्वारा रामा रोड स्थित प्रोपर्टी को अलग-अलग क्रेताओं को बेंचे जाने के प्रस्ताव से सम्बंधित धनराशि का भी विवरण संलग्न किया गया है।

प्राधिकरण द्वारा प्रोमोटर को दिनांक 17.05.2019 को उनके अनुरोध पर पुनः सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया जिसके क्रम में उनके द्वारा दिनांक 20.05.2019 को अनपूरक स्पष्टीकरण उपलब्ध कराया गया। उनके द्वारा अपने उत्तर के साथ परियोजना के आगे के कार्यों का पर्ट चार्ट, परियोजना को पूरा करने के लिए कैश इन फ्लो तथा कैश आउट फ्लो का विवरण, प्रोमोटर द्वारा रू0 3 करोड़ की धनराशि तत्काल परियोजना में लगाने का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। उनके द्वारा यह आश्वासन भी दिया गया है कि उनके द्वारा रू0 45 करोड़ अपनी एक परिसम्पत्ति बेंचकर तथा रू0 165 करोड़ अपनी कंपनी धूमकेतु बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्रा0लि0 की नोएडा सेक्टर-143 बी में स्थित प्लॉट नं0 2 के सेल प्रोसीड से परियोजना में लगाया जायगा।

प्रोमोटर द्वारा यह भी कहा गया है कि प्रोमोर्टर्स/डाएरेक्टर्स तथा ग्रिड कंपनी द्वारा कंपनी में निवेश की गयी धनराशि अलग खाते में रखी जायगी और परियोजना में निर्माण कार्यों में व्यय की जायगी। प्रोमोटर द्वारा आश्वासन दिया गया कि वह प्राधिकरण द्वारा परियोजना के अनुश्रवण हेतु निर्धारित शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करेंगे।

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के स्तर पर प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण तथा कार्य योजना पर सम्यक विचार किया गया और आवंटियों के हितों का ध्यान रखते हुए निम्नलिखित आदेशों के साथ परियोजना के पंजीयन रजिस्ट्रीकरण के निरस्तीकरण से सम्बंधित नोटिस दिनांक 08.03.2019 पर अंतिम निर्णय 4 माह के लिए स्थगित रखने का निर्णय लिया गया:-

- 1- प्रमोटर द्वारा परियोजना को दिनांक 31.03.2020 तक पूर्ण करने के सम्बंध में दिये गये पर्ट चार्ट के अनुसार मासिक प्रगति सुनिश्चित की जायगी और निर्माण कार्यों के वित्त पोषण हेतु उनके द्वारा दिये गये वित्तीय प्लान के अनुसार संसाधनों की व्यवस्था सुनिश्चित की जायगी।
- 2- परियोजना के प्रगति के अनुश्रवण हेतु प्राधिकरण के कंसीलिएशन कन्सल्टेन्ट श्री आर0डी0 पालीवाल की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाती है, समिति में तकनीकी सलाहकार/अधिशाषी अभियन्ता तथा उप-सचिव क्षेत्रीय कार्यालय उ0प्र0 रेरा सदस्य होंगे। समिति द्वारा परियोजना की प्रगति की मासिक समीक्षा की जाएगी। परियोजना के पंजीयन निरस्तीकरण के नोटिस पर अंतिम निर्णय इन 4 महीनों में परियोजना की प्रगति के आधार पर किया जायगा।
- 3- प्रमोटर द्वारा क्रेताओं से प्राप्त धनराशि परियोजना के अलग (एस्को) एकाउण्ट में जमा की जायगी और क्रेताओं से प्राप्त धनराशि की 90 प्रतिशत धनराशि का उपयोग परियोजना में निर्माण कार्यों तथा भूमि के मूल्य के भुगतान हेतु किया जायगा।
- 4- परियोजना के एस्को एकाउण्ट से निकासी वास्तविक कार्यों के अनुपात में चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट, आर्किटेक्ट तथा स्ट्रक्चरल इंजीनियर के संयुक्त प्रमाण पत्र पर की जा सकेगी जैसा कि अधिनियम की धारा-4 में निर्दिष्ट है।
- 5- प्रमोटर द्वारा परियोजना की भौतिक तथा वित्तीय प्रगति सहित समस्त प्रगति विवरण रेरा वेबपोर्टल पर प्रत्येक त्रैमास के अंत में अपडेट किया जायगा।
- 6- प्रमोटर द्वारा परियोजना के खाते का ऑडिट वित्तीय वर्ष की समाप्ति के 6 माह के अंदर, और इस वर्ष माह सितम्बर-2019 तक, अवश्य सुनिश्चित कराया जायगा तथा वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट दिनांक 15.10.2019 तक एवं इसी प्रकार हर वर्ष माह अक्टूबर में रेरा वेबपोर्टल पर अपलोड की जायगी।

प्राधिकरण द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि प्रमोटर के स्तर पर प्राधिकरण के निर्णयों के अनुपालन की स्थिति सहित समग्र रिपोर्ट उनके स्तर पर अंतिम निर्णय हेतु माह अक्टूबर 2019 के अंतिम सप्ताह/ माह नवम्बर 2019 के प्रथम सप्ताह में प्रस्तुत की जाय।

प्राधिकरण के कंसीलिएशन कन्सल्टेन्ट श्री आर0डी0 पालीवाल द्वारा दिनांक 09-09-2019 तथा 27.11.2019 को उनकी अध्यक्षता में आयोजित बैठक का कार्यवृत्त उपलब्ध कराया गया है और अपनी संस्तुतियां अलग से उपलब्ध करायी गयी हैं।

प्राधिकरण द्वारा अपनी बैठक दिनांक 29-11-2019 में प्रमोटर के स्तर से आदेश दिनांक 11-07-2019 में निहित निर्देशों के अनुपालन की स्थिति तथा श्री आर0डी0 पालीवाल कन्सीलिएशन कन्सल्टेन्ट की आख्या तथा संस्तुति पर सम्यक विचार-विमर्श किया गया।

श्री आर0डी0 पालीवाल कन्सीलिएशन कन्सल्टेन्ट उ0प्र0 रेरा द्वारा प्रेषित कार्यवृत्त तथा टिप्पणी का सांराश निम्नवत् है:-

“समिति द्वारा मेसर्स मिस्ट डाएरेक्ट सेल्स प्रा.लि. से परियोजना की प्रगति के अनुश्रवण हेतु आख्यायें प्राप्त की गयीं तथा दिनांक 09.09.2019 को सम्बन्धित पक्षों की समीक्षा बैठक आयोजित की गई। समीक्षा बैठक में सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त सम्प्रवर्तक/विकासकर्ता के लिए निम्नलिखित निर्देश दिये गये-

1. सम्प्रवर्तक प्रोजेक्ट से सम्बन्धित निर्दिष्ट विवरणों, यथा- कुल खरीदारों की सूची तथा उनकी आवंटित स्थल के विरुद्ध जमा धनराशि तथा अभिलेखों का अपडेट एक सप्ताह में रेरा एवं अपनी साईट पर अपलोड करना सुनिश्चित करेंगे।
2. सम्प्रवर्तक फेस्टीवल फेज-1 को मार्च, 2020 तक पूर्णता की तिथि मानकर माह नवम्बर, 2019 तक व 1 सितम्बर, 2019 से 30 सितम्बर, 2019 तक फ्लोर वाईज प्रगति रिपोर्ट Pertchart के माध्यम से अवगत करायेंगे।
3. सम्प्रवर्तक फेस्टीवल सिटी फेज-1 का कैश फ्लो, फाइनेन्शियल रिपोर्ट, आइटमवार निर्माण कार्य के पूर्ण होने की तिथि माहवार प्रस्तुत करेंगे।
4. सम्प्रवर्तक द्वारा Escrow account खोलकर जमा धनराशि से उन्हें अवगत कराया जाएगा।
5. सम्प्रवर्तक भवन क्रेताओं को परियोजना स्थल पर कार्य का supervision करने के लिए स्थान उपलब्ध कराना सुनिश्चित करेंगे।

“ उक्त बिन्दुओं के अनुपालन हेतु सम्प्रवर्तक/विकासकर्ता को दूरभाष एवं ई-मेल के द्वारा नियमित रूप से प्रगति आख्या प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। इसके क्रम में मेसर्स मिस्ट डाएरेक्ट सेल्स प्रा.लि. द्वारा दिनांक 19.09.2019 एवं 21.11.2019 को कतिपय अस्पष्ट सूचनायें प्रगति आख्या के रूप में प्रस्तुत की गईं। परियोजना की व्यापक समीक्षा हेतु दिनांक 27.11.2019 को एक बैठक आयोजित की गई। उक्त बैठक में द्वितीय पक्ष अनुपस्थिति रहे तथा उनके अभिभाषक श्री तुषार कुमार एवं श्री वरुण नारंग-जनरल मैनेजर फाइनेन्स उपस्थित हुए तथा उनके द्वारा कहा गया कि सम्प्रवर्तक मा.उच्च न्यायालय में पेशी हेतु तलब किये गये हैं तथा उनके द्वारा आज सायं तक प्रगति आख्या प्रस्तुत कर दी जायेगी।

“ प्रथम पक्ष/क्रेता संघ द्वारा कहा गया कि परियोजना का कार्य कई सप्ताह से पूर्ण रूप से बंद है तथा सम्प्रवर्तक द्वारा गत बैठक में दिये गये निर्देश के क्रम में किसी भी बिन्दु पर पर्याप्त कार्यवाही नहीं की गयी है, जबकि सम्प्रवर्तक को निर्देश दिये गये थे कि वे एस्को खाता खोलकर अपनी दो भू-सम्पत्तियों का विक्रय कर (जैसा कि सम्प्रवर्तक द्वारा रेरा के समक्ष आश्वासन दिया था) धनराशि से अवगत करायेंगे। सम्प्रवर्तक द्वारा इस सम्बन्ध में वांछित कार्यवाही से न अवगत कराया है और न ही परियोजना के मद में आवंटीवार जमा धनराशि की सूची ही पोर्टल/साइट पर अपलोड की गई है। अतः प्रकरण को सचिव महोदय के आदेश दिनांक 11.07.2019 के अनुपालन में पंजीकरण निरस्त करने हेतु सन्दर्भित कर दिया जाय। इससे पूर्व दिनांक 18.11.2019 को परियोजनाओं के क्रेताओं के समूह द्वारा अपनी समस्याओं के सम्बन्ध में अवगत कराया गया तथा परियोजना का रजिस्ट्रेशन निरस्त कर धारा-8 के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करने की कार्यवाही हेतु जोर दिया गया।

“ उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में उल्लेखनीय है कि उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के उपरोक्त वर्णित पत्र दिनांक 11.07.2019 के द्वारा 4 माह का समय कतिपय शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए परियोजना पूर्ण करने हेतु प्रदान किया गया था। गत 4 माह में परियोजना की प्रगति के अनुश्रवण से स्पष्ट है कि सम्प्रवर्तक/विकासकर्ता द्वारा अपनी परियोजना के फेस्टीवल सिटी फेज-1 को पूर्ण करने के लिए निर्धारित शर्तों का पालन नहीं किया गया:-

1. प्रमोटर द्वारा प्रथक से एस्करो खाता खोलकर अपनी विक्रय सम्पत्तियों से प्राप्त धनराशि को जमाकर रेरा को अवगत नहीं कराया गया है।
2. इस अवधि में परियोजना के खाते का ऑडिट नहीं कराया गया है, बल्कि निर्देशित किये जाने पर क्रेताओं से प्राप्त धनराशि एवं आवंटित एवं अवशेष सम्पत्ति का विवरण भी उपलब्ध नहीं कराया गया है और न ही अधिनियम, 2016 की अपेक्षानुसार पोर्टल पर अपलोड किया गया है।
3. प्रमोटर/सम्प्रवर्तक द्वारा दिये गये प्लॉन के अनुसार परियोजना के निर्माण का कार्य सुनिश्चित नहीं किया जा रहा है और न ही अधिनियम की धारा-4 में निर्दिष्ट कार्यवाही से अवगत कराया जा रहा है।

इस बीच सम्प्रवर्तक/विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.11.2019 को मा0 अध्यक्ष, उ0प्र0 रेरा को सम्बन्धित पत्र में नोएडा के साथ कतिपय समस्याओं के कारण प्रोजेक्ट को समय से पूरा करने में असमर्थता व्यक्त की है।”

प्राधिकरण द्वारा बैठक में सम्पूर्ण वस्तु-स्थिति पर सम्यक विचारोपरान्त निम्नवत निष्कर्ष ग्रहण किया गया:-

- 1- प्रमोटर द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 11-07-2019 में निहित समस्त 06 निर्देशों में से किसी भी निर्देश का अनुपालन नहीं किया गया है। उनका यह कृत्य अधिनियम की धारा-4,7 तथा 11 सहित अधिनियम तथा नियमावली के अन्य सुसंगत प्राविधानों का उल्लंघन है।
- 2- प्राधिकरण के आदेश दिनांक 11-07-2019 द्वारा प्रमोटर मे0 मिस्ट डाएरेक्ट सेल्स प्रा0लि0 को रेरा अधिनियम की धारा-7(3) के प्राविधानों के अन्तर्गत 4 माह का समय परियोजना के कार्यों में प्रगति लाने हेतु प्रदान किया गया था, परन्तु प्रमोटर द्वारा अब स्वयं कहा गया है कि वह परियोजना का विकास कार्य पूर्ण करने में सक्षम नहीं हैं। उनका यह कृत्य अधिनियम तथा नियमावली के अन्तर्गत उनके दायित्वों का उल्लंघन तथा आवंटियों के साथ उनके अनुबन्ध एवं संकल्प के विपरीत होने के कारण आवंटियों के साथ विश्वासघात (breach of trust) है।
- 3- परियोजना 07 वर्ष पूर्व आरम्भ की गयी थी और परियोजना की प्रगति स्ट्रक्चर का लगभग 50 प्रतिशत है। प्रमोटर के इस रवैये से परियोजना के पूर्ण होने की सम्भावना लगभग नगण्य है। अतः आवंटियों के संरक्षण, रेरा अधिनियम तथा उ0प्र0 रेरा नियमावली के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित कराने तथा परियोजना के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु रेरा अधिनियम की धारा-7 में निहित प्राविधानों के अन्तर्गत परियोजना का पंजीयन निरस्त करने के अतिरिक्त कोई विकल्प नहीं है।

आदेश

उपर्युक्त विवेचना तथा निष्कर्षों के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा निम्नवत आदेश पारित किया गया:-

- 1- मे0 मिस्ट डाएरेक्ट सेल्स प्रा0लि0 की “फेस्टिवल सिटी फेज-1” परियोजना पंजीयन संख्या UPRERPRJ2873 का पंजीयन अधिनियम की धारा-7 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तत्कालिक प्रभाव से निरस्त किया जाता है।
- 2- प्रमोटर को इस परियोजना के सम्बंध में उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट तक पहुंच बनाने से वंचित किया जाता है तथा प्रमोटर का नाम चूककर्ताओ (defaulters) की सूची में विनिर्दिष्ट किया जाता है।
- 3- प्रमोटर का फोटोग्राफ उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जाए और देश के अन्य राज्यों तथा संघीय राज्यों के भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के कार्यालयों को परियोजना का पंजीयन निरस्त करने के सम्बंध में सूचित किया जाय।

- 4- परियोजना का एस बैंक(YES Bank) लि0 D-12 साउथ एक्स्टेंशन-11 नई दिल्ली में बैंक एकाउन्ट नम्बर 001661900001330 IFS CODE -YESB0000016 फ़ीज (निष्क्रिय) किया जाता है।
- 5- 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 मा0 सदस्य श्री बलविन्दर कुमार की अध्यक्षता में एक परियोजना अनुश्रवण तथा परामर्शदात्री समिति गठित की जाती है, जिसमें मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण, श्री आर0डी0 पालीवाल, कन्सीलिएशन कन्सलटेन्ट उ0प्र0 रेरा, वित्त नियन्त्रक उ0प्र0 रेरा, तकनीकी सलाहकार उ0प्र0 रेरा, सम्बन्धित बैंक/वित्तीय संस्था के प्रबन्धक, परियोजना के अल्पकालिक वित्तीय तथा भौतिक आडिट के लिए नियुक्त आडिटर एवं परियोजना के पंजीकृत आवंटी समूह सदस्य होंगे। उ0प्र0 रेरा के प्रोग्राम मैनेजमेन्ट यूनिट द्वारा विशेषज्ञ सहायता प्रदान की जाएगी।
- 6- रेरा अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत परियोजना का पंजीयन अधिनियम की धारा-7 के अन्तर्गत निरस्त किये जाने अथवा पंजीयन अवधि समाप्त हो जाने की दशा में प्राधिकरण द्वारा शासन के अनुमोदनार्थ प्रेषित मार्ग दर्शी सिद्धान्तों के अनुसार परियोजना को अधिनियम की धारा-8 के अन्तर्गत पूर्ण कराने हेतु अग्रतर कार्यवाही की जाय।

(अबराह अहमद)

सचिव,

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु:-

1. मा0 अध्यक्ष, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को कृपया सूचनार्थ।
2. श्री बलविन्दर कुमार, मा0 सदस्य, उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
3. अन्य मा0 सदस्यगण, उ0प्र0 रेरा को सूचनार्थ।
4. प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन, लखनऊ।
5. प्रमुख सचिव, अवस्थापना तथा आद्योगिक विकास उ0प्र0 शासन, लखनऊ।
6. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
7. वित्त नियन्त्रक, उ0प्र0 रेरा।
8. तकनीकी सलाहकार, उ0प्र0 रेरा।
9. ए0डी0 (सिस्टम) उ0प्र0 रेरा।
10. श्री आर0डी0 पालीवाल, कन्सलिएशन कन्सलटेन्ट उ0प्र0 रेरा।
11. सम्बन्धित वित्तीय संस्था/बैंक के प्रबन्धक।
12. उ0प्र0 रेरा द्वारा परियोजना के अल्पकालिक वित्तीय तथा भौतिक आडिट हेतु नियुक्त आडिटर।
13. परियोजना के पंजीकृत आवंटी समूह।
14. श्री हिमांशु संगल, प्रोजेक्ट मैनेजर, पी0एम0यू0 उ0प्र0 रेरा।

(अबराह अहमद)

सचिव,

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।