



उ.प्र. भू-सम्पदा विनियम प्राधिकरण  
प्रेस विज्ञप्ति  
फ़रवरी 18, 2023

**उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियम और विकास) अधिनियम (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के अन्तर्गत 'एग्रीमेन्ट फॉर सेल' का उल्लंघन करने के दृष्टिगत प्रोमोटर मेसर्स 'महालक्ष्मी बिल्डटेक लिमिटेड' और 'महालक्ष्मी इन्फ्राहोम प्रा.लि.' को प्राधिकरण द्वारा अर्थदंड का आदेश दिया गया।**

गौतम बुद्ध नगर/ लखनऊ: उ.प्र. रेरा ने तीन अलग-अलग शिकायतकर्ताओं, दयाशंकर दुबे (शिकायत सं.- NCR/145/01/88479/2022), प्रियंका मट्टू बिस्वास (शिकायत सं.- NCR/144/11/64828/2020) और रोहित गुप्ता (शिकायत सं.-NCR/144/09/81268/2021), द्वारा प्रोमोटर 'महालक्ष्मी बिल्डटेक लिमिटेड' और 'महालक्ष्मी इन्फ्राहोम प्रा.लि.' के विरुद्ध उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियम और विकास) अधिनियम (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के अन्तर्गत 'एग्रीमेन्ट फॉर सेल' के प्राविधानों के उल्लंघन के सम्बन्ध में सुनवाई करते हुए प्रोमोटर 'महालक्ष्मी बिल्डटेक लिमिटेड' के सापेक्ष रु. 10 लाख व महालक्ष्मी इन्फ्राहोम प्रा.लि. की दो अलग-अलग शिकायतों के सापेक्ष रु. 10-10 लाख रु प्रति के अनुसार अर्थदंड आरोपित करने का आदेश दिया है। दोनों प्रोमोटर कंपनियों को कुल 30 लाख रूपये का अर्थदंड 45 दिनों की अवधि के भीतर उ.प्र. रेरा में जमा करवानी होगी। प्रोमोटर द्वारा ऐसा न किये जाने की स्थिति में उ.प्र. रेरा द्वारा अधिनियम की धारा 40 के अंतर्गत निर्धारित वसूली, भू-राजस्व बकाये की भाँति 'वसूली प्रमाण पत्र' जारी कर की जाएगी।

प्रोमोटर 'महालक्ष्मी बिल्डटेक लिमिटेड' की गाजियाबाद स्थित परियोजना 'मिगसन माई जेंटे/Migsun Migente' के आवंटी दयाशंकर दुबे और महालक्ष्मी इन्फ्राहोम प्रा.लि. की गौतम बुद्ध नगर स्थित परियोजना 'मिगसन आल्तिमो/Migsun Ultimo' के दो आवंटियों- प्रियंका मट्टू बिस्वास और रोहित गुप्ता ने परियोजनाओं में अपनी इकाई हेतु प्रारंभिक बुकिंग धनराशि प्रोमोटर को अदा की थी। तीनों आवंटियों के सन्दर्भ में प्रोमोटर ने 'एग्रीमेन्ट फॉर सेल' (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 का अनुपालन न करते हुए आवंटियों से यूनिट के कुल मूल्य के दस प्रतिशत से अधिक, 17 से 40 प्रतिशत तक, की धनराशि बिना रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट (पंजीकृत करार) के प्राप्त की थी।

उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 13(1) के अनुसार:-

**No deposit or advance to be taken by promoter without first entering into agreement for sale.**

13. (1) A promoter shall not accept a sum more than ten per cent of the cost of the apartment, plot, or building as the case may be, as an advance payment or an application fee, from a person without first entering into a written agreement for sale with such person and register the said agreement for sale, under any law for the time being in force.

अर्थात्, कोई प्रोमोटर किसी होम बायर (घर खरीदार) से विक्रय/क्रय की जाने वाले अपार्टमेंट, भूखंड या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक की राशि लिखित विक्रय अनुबन्ध (एग्रीमेन्ट फॉर सेल) के बिना स्वीकार नहीं कर सकता एवं वह लिखित विक्रय अनुबन्ध (एग्रीमेन्ट फॉर सेल) विधिक रूप से रजिस्टर (पंजीकृत) होना भी आवश्यक है।

पीठ ने सुनवाई के दौरान यह पाया कि प्रोमोटर तथा आवंटियों के मध्य हस्ताक्षरित विक्रय अनुबन्ध उत्तर प्रदेश सरकार के मॉडल एग्रीमेन्ट फॉर सेल के प्रारूप के अनुसार नहीं था जो रेरा पोर्टल, [www.up-rera.in](http://www.up-rera.in), के

लीगल सेक्शन में सार्वजनिक तौर पर उपलब्ध है। शिकायतकर्ताओं द्वारा प्रमोटर के विरुद्ध प्रस्तुत किये गए बिन्दु विधि सम्मत हैं और सम्पूर्ण प्रकरण में उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 की धाराओं- 13(1) व (2) का उल्लंघन प्रमाणित होता है तथा यह रेरा अधिनियम के उद्देश्यों के विपरीत है।

रेरा अधिनियम की धाराओं, 13(1) व (2), का उल्लंघन प्राधिकरण को धारा- 37 एवं 38 के अन्तर्गत आवश्यक निर्देश जारी करने के अधिकार तथा धारा 61, जिसके अंतर्गत परियोजना की लागत मूल्य के पाँच प्रतिशत तक की राशि का अर्थदंड लगाए जाने का अधिकार प्रदान करता है, के अधीन यह फैसला प्राधिकरण द्वारा सुनाया गया।

**धारा 61. If any promoter contravenes any other provisions of this Act, other than that provided under section 3 or section 4, or the rules or regulations made thereunder, he shall be liable to a penalty which may extend up to five percent of the estimated cost of the real estate project as determined by the Authority.**

उ.प्र. रेरा अध्यक्ष श्री राजीव कुमार द्वारा कहा गया कि उत्तर प्रदेश रेरा घर खरीदारों के हितों के प्रति असंवेदनशील प्रमोटरों के विरुद्ध लगातार कड़े फैसले ले रहा है। रेरा प्राधिकरण घर खरीदारों के हितों के संरक्षण हेतु पूर्ण रूप से प्रतिबद्ध है और रेरा अधिनियम के अनुसार प्रदेश के रियल एस्टेट सेक्टर को विनियमित करने के लिए हर संभव कदम उठा रहा है।

उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत धारा 13 की विवेचना को मूलभूत रूप से प्रमोटर द्वारा होम-बायर्स के हितों की आर्थिक सुरक्षा को ध्यान में रखकर किया गया है। उ.प्र. रेरा अपने हितधारकों की सुरक्षा के लिए सदैव प्रतिबद्ध है। विक्रय अनुबन्ध के सन्दर्भ में उ.प्र. रेरा प्रिंट एवं रेडियो विज्ञापनों तथा सोशल मीडिया के मंचों द्वारा सभी हितधारकों, विशेषकर घर खरीदारों, को जागरूक करने का प्रयास करता रहता है कि किसी भी यूनिट की खरीदारी के समय बायर्स उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियम और विकास) अधिनियम (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 'एग्रीमेंट फॉर सेल' के अनुपालन हेतु प्रमोटर को बाध्य करें और अपने बायर्स के अधिकार की सुरक्षा का भरोसा बनाएँ रखें। रेरा अधिनियम लागू होने के बाद हितधारकों से अपेक्षा की जाती है कि वे अधिनियम के प्राविधाओं के अनुरूप कार्य करेंगे और अन्य के लिए एक उदाहरण प्रस्तुत करेंगे।

फ़रवरी 10, 2023 को जारी	नवम्बर 4, 2022 को जारी
	