Real Estate Regulatory Authority Madhya Pradesh
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण मध्यप्रदेश
रेरा भवन, अरेरा हिल्स, भोपाल दूरभाष-0755-2556340, 2556760
Website:- www.rera.mp.gov.in, Email id- secretaryrera@mp.gov.in

क्रमांक 2021/ II-R/A-05/F-605/936 भोपाल, दिनांक 25/03/2022

प्रति,

1. ए.जी. 8 वेन्चर्स लिमिटेड
   आकृति हाउस, आकृति ईकोसिटी
   ई-8 एक्सटेंशन, भोपाल (म.प्र.) 462026

2. श्री राजीव सोनी,
   ए-31 आकृति गार्डन, नेहरू नगर भोपाल (म.प्र.)

3. श्री हेमंत कुमार सोनी,
   एचआईजी-410, बिहाइंड मालती भोजवानी हॉस्पिटल,
   ई-7, अरेरा कॉलोनी, भोपाल (म.प्र.)

विषय: **"आकृति बिजनेस आर्केड"** परियोजना के पंजीयन के संबंध में।

उपरोक्त विषय में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.03.2022 की सत्यापित प्रति संलग्न प्रेषित है।

संलग्नः उपरोक्तानुसार।

(जी.सी. डेहरिया)
उप सचिव
म.प्र. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

मध्यप्रदेश भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, भोपाल

प्रकरण क्रमांक : P-1391/7-22

– समक्ष –

श्री ए.पी. श्रीवास्तव, अध्यक्ष
श्री एस.एस. राजपूत, सदस्य

म.प्र. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, भोपाल

::विरूद्ध::

1. ए.जी. 8, वेन्चर्स लिमिटेड, **"आकृति बिजनेस आर्केड"**, भोपाल म.प्र.
2. श्री राजीव सोनी, डायरेक्टर, ए–31, आकृति गार्डन, नेहरू नगर भोपाल प्रोजेक्ट "आकृति बिजनेस आर्केड"
3. श्री हेमंत कुमार सोनी, ए.जी. 8, वेन्चर्स लिमिटेड, एच.आई.जी. 410, बिहाइंड मालती भोजवानी हॉस्पिटल, ई–7 अरेरा कॉलोनी, भोपाल प्रोजेक्ट "आकृति बिजनेस आर्केड".....अनावेदक/संप्रवर्तक

संप्रवर्तकगण अनुपस्थित। एक पक्षीय।

आदेश

(आज दिनांक 23 मार्च, 2022 को पारित किया)

विचाराधीन प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि ए.जी. 8 वेन्चर्स लिमिटेड सम्प्रवर्तक के विरूस्द्ध परियोजना **"आकृति बिजनेस आर्केड"** के आबंटिती श्रीमती आस्था अग्रहरी वैश्य एवं डॉ. रतन कुमार वैश्य द्वारा प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक P-BPL-20-0061 में न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा परियोजना की भू–सम्पदा के लिये जमा अग्रिम राशि, उस पर ब्याज और मानसिक क्लेश के लिये क्षतिपूर्ति राशि भुगतान करने का आदेश दिनांक 18.09.2020 को पारित किया गया किन्तु सम्प्रवर्तक द्वारा उक्त आदेश का पालन न करके भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जाएगा) की धारा 37 एवं अधिनियम की धारा 84 अन्तर्गत बनाये गये भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 (जिसे आगे "नियम" कहा जाएगा) के नियम 18 का प्रथम दृष्ट्या उल्लंघन किया गया। इसके अतिरिक्त

अनावेदक/सम्प्रवर्तक ने विचाराधीन परियोजना के प्राधिकरण में पंजीयन उपरांत मार्च, 2021 को समाप्त होने वाली तिमाही तक आबंटितियों से रूपये 1626.22 लाख प्राप्त किये। इस अवधि तक परियोजना निर्माण पर रूपये 674.51 लाख की राशि का व्यय किया गया है। इस अवधि तक प्राप्त राशि को परियोजना के बैंक खाते से रूपये 882.53 लाख का अधिक आहरण करने के कारण उसने प्रथम दृष्ट्या अधिनियम की धारा 4 (2)(l))(D) का उल्लंघन किया है।

2. उपर्युक्तानुसार अधिनियम तथा उसके अधीन बनाये गये नियम का प्रथम दृष्ट्या उल्लंघन करने के आधार पर परियोजना पंजीकरण के प्रतिसंहरण (Revocation) हेतु अनावेदक को अधिनियम की धारा 7 की अपेक्षा अनुसार एक कारण बताओ सूचना पत्र दिनांक 18.01.2022 को जारी किया गया, जो उसे दिनांक 22.01.2022 को प्राप्त हुआ। कारण बताओ सूचना पत्र का उत्तर दिनांक 14.03.2022 तक प्रस्तुत करने की अपेक्षा अनावेदक से की गई तथा प्रकरण की सुनवाई दिनांक 16.03.2022 को प्रातः 11:00 बजे नियत की गई।

3. अनावेदक/सम्प्रवर्तक ए.जी. 8 वेन्चर्स लिमि. की ओर से प्रेषित एक आवेदन पत्र दिनांक 12.03.2022 प्राधिकरण कार्यालय में दिनांक 14.03.2022 को प्राप्त हुआ। उक्त आवेदन पत्र में यह निवेदन किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा धारा 7 अन्तर्गत जारी कारण बताओ सूचना पत्र का उत्तर प्रस्तुत करने हेतु न्यायहित में दिनांक 29.03.2022 तक का समय दिया जाये, जिससे संबंधित प्रमाण पत्र, वित्तीय जानकारी एवं अन्य दस्तावेज प्राप्त कर प्रस्तुत किये जा सकें। प्राधिकरण द्वारा धारा 7 अन्तर्गत जारी नोटिस दिनांक 18.01.2022 सम्प्रवर्तक को दिनांक 22.01.2022 को प्राप्त हुआ था। नोटिस प्राप्ति पश्चात् से आज दिनांक तक लगभग डेढ़ माह से अधिक समय व्यतीत हो चुका है। अधिनियम की धारा 7 (2) के उपबन्ध अनुसार कारण बताओ सूचना पत्र पर न्यूनतम 30 दिवस का समय दिया जाना आवश्यक है। स्पष्टतः सम्प्रवर्तक को अधिनियम अन्तर्गत निश्चित न्यूनतम अवधि की तुलना में पर्याप्त रूप से अधिक समय प्राप्त हो चुका है।

4. प्रकरण में सुनवाई दिनांक 16.03.2022 को सम्प्रवर्तक ए.जी. 8 वेन्चर्स लिमि. की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। परियोजना **"आकृति बिजनेस आर्केड"** के सम्प्रवर्तक (ए.जी. 8 वेन्चर्स) को अधिनियम की धारा 7 अन्तर्गत कारण बताओ सूचना पत्र दिनांक 18.01.2022 जारी किया गया था जो दिनांक 22.01.2022 को तामील हुआ है। इसके बावजूद सम्प्रवर्तक ए.जी. 8 वेन्चर की ओर से कोई प्रतिनिधि उपस्थित नहीं हुआ।

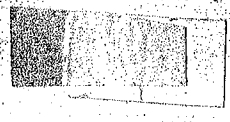
5. कारण बताओ सूचना पत्र दिनांक 18.01.2022 में प्रथम बिन्दु प्राधिकरण एवं न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेश का पालन न करना है। इस सम्बन्ध में सम्प्रवर्तक द्वारा अपने आवेदन दिनांक 12.03.2022 में कोई कारण नहीं बताया

गया है कि प्राधिकरण एवं न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेशों का पालन न करने के सम्बन्ध में भी वह तथ्यात्मक जानकारी एवं स्पष्टीकरण प्राधिकरण को क्यों प्रस्तुत नहीं कर पा रहा है। सम्प्रवर्तक द्वारा विधिक आदेश का एक लम्बी अवधि से उल्लंघन किया जा रहा है और विधिक प्रक्रिया का दुरूपयोग किया जा रहा है। आज सुनवाई के समय भी सम्प्रवर्तक अनुपस्थित रहा है, इन कारणों से कारण बताओ सूचना पत्र का उत्तर देने के लिये अतिरिक्त समय दिये जाने का कोई औचित्य नहीं है। इस कारण अनावेदक/सम्प्रवर्तक के विरूद्व एक पक्षीय कार्यवाही की गई।

6. अनावेदक ने अपने लिखित उत्तर दिनांक 12.03.2022 में इन दोनों ही आरोपों का खण्डन नहीं किया है कि उसके द्वारा न्यायनिर्णायक अधिकारी के प्रकरण क्रमांक P-BPL-20-0061 में दिनांक 18.09.2020 को पारित आदेश का पालन नहीं किया गया है तथा परियोजना के लिये दिनांक 31 मार्च, 2021 तक आबंटितियों से प्राप्त राशि रूपये 1626.22 लाख में से अधिनियम की धारा 4 (2)(l))(D) की अपेक्षा अनुसार 70 प्रतिशत राशि जमा कर परन्तुक के अनुसार ही राशि का आहरण करने सम्बन्धी उपबन्ध का उल्लंघन किया गया है और परियोजना के बैंक खाते में अधिनियम की धारा 4 (2)(l))(D) की अपेक्षा अनुसार रूपये 882.53 लाख अधिक आहरण किया है।

7. न्यायनिर्णायक अधिकारी के प्रकरण क्रमांक P-BPL-20-0061 में पारित आदेश दिनांक 18.09.2020 के पालन की वस्तु–स्थिति से अवगत कराने के लिये अनावेदक को अतिरिक्त समय की आवश्यकता का उसका अनुरोध मान्य करने योग्य नहीं है। इसी प्रकार परियोजना खाते में अधिनियम की धारा 4 (2)(l))(D) की अपेक्षा अनुसार आबंटितियों से प्राप्त धनराशि का 70 प्रतिशत अंश जमा करने तथा परन्तुक के उपबन्धों अनुसार ही राशि का आहरण करने के सम्बन्धी प्रावधान का उल्लंघन किए जाने के सम्बन्ध में भी अनावेदक को जानकारी एकत्र करने में क्यों समय लग रहा है, यह उसके द्वारा स्पष्ट नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा ही स्वयं प्राधिकरण में प्रस्तुत त्रैमासिक विवरणियों के अनुसार ही प्राधिकरण प्रथम दृष्ट्या इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि आबंटितियों से प्राप्त राशि विशेष खाते में जमा करने तथा उसके आहरण के सम्बन्ध में अधिनियम की धारा 4 (2)(l))(D) के उपबन्धों का अनावेदक द्वारा उल्लंघन किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा जारी कारण बताओ सूचना पत्र दिनांक 18.01.2022 का उत्तर प्रस्तुत करने हेतु अतिरिक्त समय दिये जाने का अनुरोध मान्य करने योग्य नहीं है।

8. न्यायनिर्णायक अधिकारी ने प्रकरण क्रमांक P-BPL-20-0061 में दिनांक 18.09.2020 को पारित आदेश में आबंटिती श्रीमती आस्था को राशि रूपये 26,66,510 मय 8 प्रतिशत ब्याज की दर से वापस करने तथा रूपये 10,000



की प्रतिकर राशि भुगतान करने का आदेश दिया गया है, जिसका पालन भी लगभग डेढ़ वर्ष से अनावेदक/सम्प्रवर्तक द्वारा नहीं किया गया है।

9. अधिनियम की धारा 4 (2)(l))(D) का उल्लंघन एक गम्भीर स्वरूप का उल्लंघन है क्योंकि अधिनियम की धारा 4 (2)(l))(D) अधिनियम के सर्वाधिक महत्वपूर्ण उपबन्धों में से एक है। इसका उद्देश्य आबंटितियों से प्राप्त राशि को परियोजना अन्तर्गत निर्माण कार्यों के लिये सुरक्षित रखना है और आबंटितियों से प्राप्त राशि का अन्य प्रयोजन के लिये उपयोग सीमित करना है। दिनांक 30 जून, 2021 की स्थिति में विचाराधीन परियोजना में निर्माण लागत रूपये 3007.70 लाख के विरूद्व आबंटितियों से राशि रूपये 1626.22 लाख प्राप्त किये गये तथा केवल राशि रूपये 674.51 लाख की परियोजना निर्माण पर व्यय की गई तथा परियोजना खाते में मात्र रूपये 0.54 लाख ही उपलब्ध है तथा विधि के उपबन्धों के विपरीत राशि रूपये 883.07 लाख का अन्य प्रयोजन के लिये उपयोग किया गया।

10. उपर्युक्त कारणों से परियोजना **"आकृति बिजनेस आर्केड"** का पंजीयन अधिनियम की धारा 7 अन्तर्गत अधिकारों का प्रयोग करते हुये प्रतिसंहरण (Revocation) करने का आदेश दिया जाता है।

11. सचिव, प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 7 (4) खण्ड (क), (ख) तथा (ग) अनुसार आवश्यक कार्यवाही की जाए। अधिनियम की धारा 7 (4) खण्ड (घ) में प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुये अनावेदक को यह निर्देश दिया जाता है कि धारा 8 अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा चयनित निर्माण एजेन्सी को परियोजना पूर्ण करने हेतु प्राधिकरण के निर्देशानुसार आवश्यक वित्तीय संसाधन उपलब्ध करायेगा।

12. पंजीयन के प्रतिसंहरण के परिणामस्वरूप अधिनियम की धारा 8 अन्तर्गत आवश्यक कार्यवाही सचिव, प्राधिकरण द्वारा प्रारम्भ की जाये।

(एस.एस. राजपूत)
सदस्य
म.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
भोपाल

(ए.पी. श्रीवास्तव)
अध्यक्ष
म.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
भोपाल