

एफएस हाउजिंग कंपनी का प्रोजेक्ट "दी क्रेस्ट" बना खरीदारों के लिए जी का जंजाल!!!

एफ एस हाउसिंग प्रा.लि. के निदेशकों ने बनाया "दी क्रेस्ट" प्रोजेक्ट को ठगी का जरिया!!!



बिल्डर द्वारा अपने पुराने ग्राहकों को उनके फ्लेटों को औने-पौने दामों पर बेचने को किया जा रहा मजबूर!!!

बिल्डर की दादागिरी के चलते कई ग्राहक, कानून की शरण में जाने को मजबूर!!!

**बजाज नगर निवासी नरेश कुमार जैन को
एफएस हाउसिंग कंपनी के निदेशक चरण सिंह खँगारोंत के खिलाफ
इस्तगासे से करवाना पड़ा मामला दर्ज!**

अन्य दो ग्राहको को रेरा ने दिलवायी उनकी मूल रकम!!!

रेरा द्वारा दो बार स्व प्रेरणा से कंपनी के विरुद्ध लगाई गई पेनल्टी!

**बिल्डर की कारस्तानी से तंग आकर,
कई अन्य ग्राहक कर रहे बड़ी कानूनी लड़ाई लड़ने की तैयारी!!**

घटिया निर्माण से ग्राहक हुए हलकान!!!

**क्रेता दुर्गेश हाड़ा के 2 करोड़ के फ्लेट के बाथरूमों और रसोई से
पानी की निकासी का पाईप ही नहीं! शौचालयों में गटर की निकासी ही नहीं!
बिल्डर ना तो निकासी के लिए छेद करवा रहा और ना ही ग्राहक को करने दे रहा!**

**करोड़ों का फ्लेट लेने के बावजूद ग्राहक शौचालय की सुविधा से महरूम!
क्रेता को याद आ रहा स्वच्छ भारत अभियान!**

रेरा और बिल्डर की मिलीभगत हुई उजागर!!

मनमर्जी से जारी किए गए प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन के 4 बार एक्सटेंशन!!!

एक्सटेंशन भी तब जारी किए गए जब निकल चुकी थी उनकी मियाद!!

एक शिकायत पर कार्यवाही करते हुए,

रेरा प्राधिकरण ने दिए थे प्रोजेक्ट को कब्जे में लेने के आदेश!!!

प्रोजेक्ट के प्रमोटर्स की चल-अचल संपत्ति को कुर्क कर,

उन संपत्तियों को नीलामी कर,

आवंटी की जमा रकम को ब्याज समेत लौटने के लिए थे आदेश!!!

इसी आदेश में रैरा ने प्रोजेक्ट "दी क्रेस्ट" को कब्जे में लेने और

प्रोजेक्ट का शेष कार्य थर्ड पार्टी से करवाने के लिए थे आदेश!!!

लेकिन इसके बाद हुआ बिल्डर का खेल शुरू!!

परिवादी के ही प्लेट को बेच कर, परिवादी को चुकाया उसका मूल धन मय ब्याज!!!

बिल्डर और आवंटियों के बीच हुए समझौते के आधार पर

रेरा में लगाई अपने आदेश को निरस्त करने की अपील!!!

प्रोजेक्ट "दी क्रेस्ट" को रैरा के कब्जे से बचाने के लिए

बिल्डर ने प्रस्तुत किया बेकडेट में कंपलिटीशन सर्टिफिकेट!!!

अब कंपनी द्वारा प्रस्तुत कंपलिटीशन सर्टिफिकेट पर उठ रहे सवाल?

बिल्डर को निजी फायदा पहुंचाने के लिए,

रेरा के जिम्मेदार अधिकारियों ने किया अपने पद का दुरुपयोग!!!

बिना जांच पड़ताल किए, जेडीए और रेरा के अधिकारियों ने, बेकडेट में जारी किए गए कंपलिटीशन सर्टिफिकेट को माना सही!!

बिल्डर और आवंटियों के बीच हुए समझौते के चलते, और बेकडेट में प्रस्तुत कंपलिटीशन सर्टिफिकेट के आधार पर रेरा ने प्रोजेक्ट के प्रमोटर्स की चल-अचल संपत्ति को कुर्क कर, नीलामी करने और प्रोजेक्ट को कब्जे में करने के आदेश को किया निरस्त!



क्या है एफ एस हाउसिंग प्रा. लि . द्वारा टोंक रोड पर बनाए जा रहे प्रोजेक्ट "दी क्रेस्ट" का मामला?

वर्ष 2015 में जेडीए द्वारा भूखंड संख्या ए-4, एयरपोर्ट एन्क्लेव, टोंक रोड पर श्री चरण सिंह खँगारोत निदेशक श्री श्याम कृपा लैंड मार्ट प्रा. लि. को ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट " दी क्रेस्ट" बनाने हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन स्वीकृति प्रदान की। बिल्डर फर्म द्वारा इस प्रोजेक्ट में 147 फ्लेट बनाए जाने थे। तत्पश्चात कंपनी द्वारा अपना नाम बदल कर, एफएस हाउसिंग प्रा. लि. कर दिया गया।

सूत्रों के अनुसार कंपनी द्वारा भूखंड संख्या ए-4, एयरपोर्ट एन्क्लेव, टोंक रोड को वर्ष 2014 में jda से ऑक्शन द्वारा खरीदा गया था, उसके बाद कंपनी द्वारा इस भूखंड पर " दी क्रेस्ट" नाम से प्रोजेक्ट बना कर, उसके ब्रोशर छपवा

कर, इसकी बड़े स्तर पर जोरों शोरों से मार्केटिंग चालू कर दी गई थी। उस समय आयोजित होने वाले बड़े-बड़े प्रॉपर्टी मेलों में इस प्रोजेक्ट का धूम धड़ाके से प्रचार किया जा रहा था। जिसकी चकाचौंध में आकर, या यूँ कहे कि कंपनी के लोक लुभावन झांसा में आकर, कई धनाढ्यो द्वारा इस प्रोजेक्ट में निवेश कर दिया गया। ग्राहकों के अनुसार 8 साल पहले ही शहर की प्राइम लोकेशन पर स्थित इस प्रोजेक्ट के एक फ्लेट की कीमत करोड़ के आँकड़े से चालू होती थी, जो आज दुगुनी/तीन गुनी हो गई है।



जयपुर विकास प्राधिकरण
इन्दिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर-302 004

दूरभाष : 2569696 } PBX

3

नांक ज.वि.प्रा./स.स./बी.पी.सी.(बीपी)/2015/बी-889

दिनांक : 15/4/2015

श्री हर्ष अग्रवाल,
निदेशक,
श्री श्याम कृपा लैंड मार्ट प्रा.लि.,
प्लॉट नम्बर 8, हर्ष टावर, त्रिभेणी नगर मोड,
गोपालपुरा बाईपास, जयपुर।

विषय :- भूखंड संख्या ए-4, एयरपोर्ट एन्क्लेव, टोंक रोड, जयपुर को प्रस्तावित आयासीय अपार्टमेंट के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
संदर्भ:- आपका नागरिक सेवा केन्द्र पंजीयन क्रमांक 210361 दिनांक 09.01.2015

महोदय,
उपरोक्त विषयान्तर्गत आपका प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 172वीं बैठक दिनांक 30.03.2015 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें लिये गये निर्णयानुसार आप निम्न कार्यवाही करें :-

1. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आप जयपुरा के इका में एक अपडेटेड किंग व शपथ पत्र प्रस्तुत करें कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जायेगा एवं भवन विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेंगे।
2. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक है अतः अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं आप व आपके वास्तुविद का भवन में नूकम्परोधी प्राक्धान हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत करें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 50985.39 वर्गमीटर प्रस्तावित है, जो कि 20,000 वर्ग मीटर सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक प्रस्तावित है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करें।

उपरोक्त के अतिरिक्त कृपया निम्न प्रकार राशि प्राधिकरण परिसर स्थित बैंक में जमा करवाकर बालान की प्रति प्रस्तुत करें जिससे प्रकरण में अंतिम कार्यवाही की जा सके।

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	₹0	25,48,269 /-
2.	मलबा चरोहर राशि	₹0	10,000 /-
3.	अमानत राशि	₹0	15,00,000 /-
4.	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि	₹0	3,00,000 /-
5.	शेल्डर फण्ड	₹0	5,09,654 /-
6.	अग्निशमन की सुविधा / सुदृढीकरण हेतु देय राशि	₹0	26,28,397 /-
कुल राशि (लेने योग्य)		₹0	74,96,320 /-

- नोट:-
1. बैठक तिथि से दो माह के भीतर मांग राशि जमा नहीं करवाने पर मानचित्र निरस्त कर दिये जायेंगे तथा प्रकरण में पुनः छः माह के भीतर आवेदन भी स्वीकार नहीं किया जायेगा।
 2. भवन एवं अन्य संनिर्माण श्रमिक कल्याण मण्डल के पक्ष में (श्रमिक कल्याण उपकर 16000/- रुपये प्रति वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्र का एक प्रतिशत) निर्माण सीमा 4 वर्ष मानते हुए प्रथम वर्ष हेतु रुपये 20,38,616 /- का डी.डी. एवं द्वितीय वर्ष हेतु रुपये 20,38,616 /- का माह अप्रैल 2016, तृतीय वर्ष हेतु रुपये 20,38,616 /- का माह मई 2017 तथा चतुर्थ वर्ष हेतु रुपये 20,38,616 /- का माह मई 2018 का अग्रिम बैंक प्रस्तुत करें।

महदीय
(मुकेश कुमार)
परिष्ठा नगर नियोजन एवं
सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (बीपी)
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

E:\New Folder\bp>2\bp\Letters\Letter Hlead-2015.doc

एफएस हाउसिंग का प्रोजेक्ट "दी क्रेस्ट" बना खरीददारों के लिए जी का जंजाल!!!



जिन उम्मीदों के साथ इस प्रोजेक्ट में शहर के धनाढ्यो द्वारा अपना पैसा लगाया गया था, वह धीरे धीरे उनकी ही परेशानियों का सबब बनने लगा। जल्दी ही बिल्डर ने अपना रंग दिखाना शुरू कर दिया और बिल्डर के वादे चकनाचूर होने लगे। बिल्डर के कहे

वादे के अनुसार प्रोजेक्ट तय समय तीन साल में पूरा नहीं हुआ, जिन लोगों ने बैंक से लोन लेकर बिल्डर को चुकाये थे, उनपर दोहरी मार पड़ने लगी, इधर फ्लेट का पजेशन नहीं मिला उधर बैंक की ईएमआई/प्री-ईएमआई भी शुरू हो गई।

जब ग्राहकों ने बिल्डर से तकाजे करने शुरू किए तो बिल्डर ने भी बहानों/लोक लुभावन झांसाओं की झड़ी लगा कर उन्हें टालना शुरू कर दिया। इसी बीच वर्ष 2020 में कोरोना की काली छाया बिल्डर के लिए वरदान बनकर आई और कोरोना का बहाना कर, उसने दो साल और खींच लिए। इस बीच ना तो ग्राहकों को उनके फ्लेट्स का कब्जा दिया और ना ही ग्राहकों को सही रिस्पॉन्स। बिल्डर की लेटलतीफी के चलते, कई ग्राहक समय पर बैंक का लोन नहीं चुका पाए और एनपीए के शिकार हो गए। कई ग्राहकों को बैंक की रिकवरी से परेशान होकर, भारी पेनल्टी सहित बैंक की रकम का भुगतान करना पड़ा।

एफएस हाउसिंग कंपनी के निदेशकों ने बनाया "दी क्रेस्ट" प्रोजेक्ट को ठगी का जरिया!!!

लेकिन कहानी यहीं खत्म नहीं होती। जल्द ही बिल्डर की असली मंशा सबके सामने आने लगी। कोरोना के खत्म होने पर उठे प्रॉपर्टी बाजार ने बिल्डर को आपदा में अवसर दे दिया। चूंकि इन बीते सालों में टोंक रोड पर जवाहर सर्कल के पास स्थित प्रॉपर्टियों के दाम आसमान छूने लग गए थे और इस प्रोजेक्ट में भी फ्लेटों के दाम दुगुने से ज्यादा हो गए थे, इसके चलते बिल्डर ने जिन ग्राहकों से प्रोजेक्ट के शुरुआत में (2014-2018) बुकिंग करवाई थी, उन्हें परेशान करना शुरू कर दिया। कई ग्राहकों द्वारा तंग आकर, बिल्डर से उनके मूल पैसे लौटाने की गुहार की जाने लगी। लेकिन बिल्डर द्वारा उन्हें लगातार आज लौटाने-कल लौटाने का झांसा दिया जाने लगा। कई ग्राहकों को अन्य प्रोजेक्ट में फ्लेट/दुकान देने की बात कही गई, लेकिन उसे भी नहीं दी गई। थक-हार कर जब कुछ ग्राहकों द्वारा रैरा से गुहार लगाई गई तो रैरा के स्पष्ट आदेशों के बावजूद उन्हें भी टरका-टरका कर, महज उनकी मूल रकम, मय मामूली ब्याज के साथ, उन्हीं के फ्लेट को किसी और ग्राहकों को दुगुने से ज्यादा दाम में बेचकर, चुकाई गई।

यदि देखा जाए तो बिल्डर द्वारा ग्राहकों का करोड़ों रुपया मामूली ब्याज पर 8 साल तक उपयोग में ले लिया और जिन्होंने कानूनी लड़ाई लड़कर, कानून से अपने हक में फैसला करवाया, उनको भी फ्लेट नहीं देकर, मात्र उसकी मूल रकम मामूली ब्याज पर लौटाई। जिस ग्राहक ने कानून का सहारा नहीं लिया वह आज भी बिल्डर के सुबह-शाम नोहरे खा रहा है। यह हकीकत तो उन लोगों की बयान की जा रही है, जिन्होंने नंबर एक के पैसे बिल्डर को दिए थे, जिन्होंने नंबर एक के साथ नंबर दो के पैसे भी बिल्डर के इस प्रोजेक्ट में लगाए, वह बेचारे तो अपनी रकम का दावा भी कानून के सामने नहीं कर सकते और मन ही मन कुड़ते हुए बिल्डर से मानवीय रिश्तों और भगवान का डर दिखाकर, पैसे वापस लौटाने की गुहार लगा रहे हैं।

प्रकरण:-1

बजाज नगर निवासी नरेश कुमार जैन ने एफएस हाउसिंग कंपनी के निदेशक चरण सिंह खँगारोंत के खिलाफ करवाया आईपीसी की धाराओ 420 और 406 मे इस्तगासे से मामला दर्ज!

जयपुर मेट्रो प्रथम की एसीएमएम कोर्ट-7 के आदेश पर दिनांक 20/08/2022 को बजाज नगर थाने ने बेचे गए फ्लेट्स का इकरार नामा निरस्त कर,उन्हे वापस लेने पर बैंक का लोन नहीं चुकाने व लाखों रुपये की धोखा धड़ी के मामले मे एफएस हाउसिंग के निदेशक चरण सिंह खँगारोंत के खिलाफ मामला दर्ज किया।पुलिस ने यह मामला आईपीसी की धारा 420 और 406 के तहत नरेश कुमार जैन के परिवाद पर कोर्ट के आदेश पर दर्ज किया।अपने परिवाद मे नरेश जैन ने बताया कि उसने कंपनी के प्रोजेक्ट दी क्रेस्ट के दो फ्लेटो क्रमशः610 और 1206 की प्री-बुकिंग मे वर्ष 2014 मे ही करवा दी थी,जिसके इकरारनामे वर्ष 2016 और 2017 मे करवाए गए।अपने इकरारनामे मे

कंपनी द्वारा तय विशेषताओ के साथ तय मियाद मे उक्त दोनों फ्लेट तैयार करवा कर प्रार्थी को सुपुर्द करने की बात कही गई थी।लेकिन बिल्डर द्वारा इकरारनामे और विज्ञापन मे बताई गई विशेषताओ के अनुरूप ना तो मौके पर निर्माण करवाया और न ही तय समय मे प्रोजेक्ट को पूरा कर,कब्जा दिया गया।जब परिवादी और बिल्डर के मध्य इस बाबत विवाद होना शुरू हुआ तो बिल्डर ने परिवादी से उक्त दोनों फ्लेट बाय बेक/पुनः खरीदने की बात कही।इस पेटे दोनों फ्लेटो की कीमत 3.27 करोड़ तय की गई,जिसमे परिवादी को 90 लाख रुपये देने और शेष राशि मे दोनों फ्लेटो का बैंक लोन चुकाने के लिए इकरारनामा निरस्ती विलेख किया गया।लेकिन तय मियाद के बावजूद बिल्डर द्वारा इस इकरारनामा निरस्ती विलेख की शर्तों की पालना नहीं की गई,बिल्डर द्वारा परिवादी को मात्र 26 लाख रुपये दिए गए और बैंक लोन के पेटे कुछ राशि जमा करवा कर,खाता एनपीए करवा दिया।जिसके चलते बैंक रहन रखी संपत्तियों की नीलामी करने पर उतारू हो गया,चूंकि उक्त दोनों फ्लेटो का परिवादी द्वारा बाय बेक का एग्रीमेंट बिल्डर के साथ कर लिया गया था,जिसके चलते बैंक ने किसी झगड़े-टंटे(बिल्डर और ग्राहक के आपसी विवाद) मे ना पड़ कर,परिवादी के लोन मे गारंटी देने वाले गारण्टर की प्रॉपर्टी को बेचकर,अपनी रकम वसूलने की प्रक्रिया शुरू कर दी।इस प्रकार परिवादी की संपत्ति तो हाथ से जा ही रही है,उनके लोन मे गारंटी देने वाले गारण्टर की प्रॉपर्टी भी बैंक बेचने पर आमादा है।थाने मे प्रस्तुत FIR मे परिवादी ने आगे बताया कि बिल्डर चरण सिंह के विरुद्ध कई थानों मे ऐसे कई मुकदमे दर्ज है।जिसमे फ्लेट के पेटे रुपये लेकर,ना तो रुपये लौटाए जा रहे है और ना ही फ्लेट का कब्जा दिया जा रहा है।

आगामा किस्त दय नहा होगा

कोर्ट के आदेश पर धोखाधड़ी में निदेशक के खिलाफ केस दर्ज

लीगल रिपोर्टर | जयपुर

जयपुर मेट्रो-प्रथम की एसीएमएम कोर्ट-7 के आदेश पर बजाज नगर थाने ने बेचे गए फ्लैट्स का इकरारनामा निरस्त कर उन्हें वापस लेने पर बैंक का लोन नहीं चुकाने व लाखों रुपये की धोखाधड़ी के मामले में एफएस हाउसिंग के निदेशक चरणसिंह खंगारोंत के खिलाफ मामला दर्ज किया है। पुलिस ने यह मामला नरेश कुमार जैन के परिवाद पर कोर्ट के आदेश से दर्ज किया है। मामले के अनुसार, परिवादी ने दुर्गापुरा स्थित आरोपी के आवासीय प्रोजेक्ट में 6 जून 2016 और 12 अक्टूबर 2017 को दो फ्लैट्स की खरीद का इकरारनामा किया था। लेकिन उसने शर्तों के अनुसार फ्लैट्स बनाकर कब्जा नहीं दिया। परिवादी ने फ्लैट्स के रुपये वापस मांगे तो

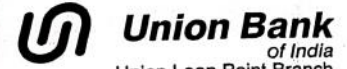
आरोपी ने कहा कि वह फ्लैट्स उसे वापस देकर इकरारनामा निरस्त करवा दे। वह फ्लैट्स खरीदने के लिए लिया उसका बैंक लोन चुका देगा और बाकी रुपये उसे दे देगा। दोनों फ्लैट्स की कीमत करीब 3.27 करोड़ रुपये तय हुई व परिवादी को करीब 90 लाख रुपये वापस देना और बैंक का बकाया लोन चुकाने का आश्वासन दिया। लेकिन आरोपी ने उसे केवल 23 लाख रुपये का भुगतान किया। आरोपी ने न तो बैंक का लोन चुकाया और ना परिवादी के बकाया रुपये दिए। बैंक वाले अब लोन नहीं चुकाने के कारण फ्लैट्स की कुर्की पर आमादा है। आरोपी ने एक फ्लैट बेचने के लिए बाजार में भी निकाल दिया है। आरोपी ने उससे लाखों रुपये धोखाधड़ी से हड़पे हैं, उसके खिलाफ कानूनी कार्रवाई की जाए।

प्रकरण:-2

वैशाली नगर निवासी घनश्याम गुप्ता भी बिल्डर की दादागिरी से परेशान।

बिल्डर की दादागिरी से परेशान होकर, एक और ग्राहक वैशाली नगर निवासी घनश्याम गुप्ता ने अपनी पीड़ा जाहिर की है, अपनी पीड़ा जाहिर करते हुए घनश्याम गुप्ता द्वारा बताया गया कि उनके द्वारा भी वर्ष 2016 में कंपनी के प्रोजेक्ट दी क्रेस्ट के फ्लेट संख्या 1009 की बुकिंग करवा, कर इकरारनामा किया गया था। 4 bhk के इस फ्लेट की कीमत कुल एक करोड़ इक्कतर लाख का उनके द्वारा अपने निजी खाते और बैंक से लोन लेकर, वर्ष 2016 में ही सम्पूर्ण भुगतान का दिया गया था। लेकिन तय मियाद में बिल्डर द्वारा ना तो फ्लेट को तैयार कर, कब्जा दिया गया और ना ही बैंक को उसकी फॉर्मिलीटि पूरी कर के दी गई। बैंक द्वारा एग्रीमन्ट का हवाला देकर, क्रेता और बिल्डर के बीच हुई सेल डीड को रजिस्टर्ड करने को कहा, लेकिन बिल्डर द्वारा इस सेल डीड को रजिस्टर्ड करने में आनाकानी/टालमटोली की जाने लगी, जिसके कारण बैंक द्वारा घनश्याम गुप्ता के लोन की ब्याजदर बढ़ाने की धमकी दी जाने लगी, जिसके कारण एनपीए हो जाने के डर के चलते, घनश्याम गुप्ता को मजबूर होकर, इधर-उधर से पैसों की व्यवस्था कर, बैंक लोन चुकता करना पड़ा।

अब वह विगत दो सालों से बिल्डर के यहाँ चक्कर लगा रहे हैं, लेकिन बिल्डर फ्लेट का पजेशन देने का नाम नहीं ले रहा है। इसी बीच बिल्डर ने क्रेता को उसके अन्य प्रोजेक्ट में जगह देने की बात भी कही, लेकिन घनश्याम गुप्ता द्वारा उसकी भी हामी भरने पर, बिल्डर वहाँ भी जगह देने के नाम पर बहाने बना रहा है। इस मामले में भी बिल्डर द्वारा क्रेता पर उक्त फ्लेट को मूल रकम देकर पुनः खरीदने का दबाव बनाया जा रहा है।



Union Loan Point Branch,
D-244, Amrapall Marg, Vaishali Nagar, Jaipur, 302021
Tel: 0141-4006744, Tel Fax: 0141-2353154,
E-mail: rabjaipur@unionbankofindia.com.

Date: 11.12.2019

ADV: 665-244/1219

To,
The Director,
M/s FS Housing Private Limited
Plot No.A-4, Airport Enclave Scheme,
Durgapura, Tonk Road
Jaipur
Rajasthan -302018

Regd A-D

SUB: Your Home Loan Account No.542506650000244 Non – Receipt of Registered Sale Deed Flat No.1009, type 4 BHK-C, 10th Floor, Wing 3, “The Crest” Airport enclave, Durgapura, Tonk Road, Jaipur (Raj)

Dear Sir/ Madam

A Home Loan of Rs.128.00 Lacs was sanctioned / disbursed to Mr Vishal Gupta and Mr Ghanshyam Gupta on 30.12.2016 for purchase of House / Flat / Villa. As per the loan agreement dated 08.11.2016 the possession of the flat has to given to borrowers Mr Vishal Gupta and Mr Ghanshyam Gupta, Mrs Anju Gupta and the Original registered Sale Deed to be submitted in the Branch to create equitable mortgage. We observed that neither construction works completed nor borrower the deposited the Registered Sale Deed in the Branch.

We therefore advise you to submit the original registered sale deed in the Branch with in fifteen days from the receipt of this letter or submit the RERA Permission for extension of timeline of project completion date. Please note that bank may charge penal interest in case of inordinate delay.

An early & prompt action would be highly appreciated.

Thanking You,

Yours Faithfully
For Union Bank of India

Authorized Signatory

CC: Mr Vishal Gupta and Mr Ghanshyam Gupta, Mrs Anju Gupta
Plot no.199, GOM Defence Colony, Vaishalinagar, Jaipur-302019

प्रकरण:-3

क्रेता दुर्गेश हाड़ा के 2 करोड़ के फ्लेट के पाँच बाथरूमों और रसोई से पानी की निकासी का पाईप ही नहीं!शौचालयों में गटर की निकासी ही नहीं!बिल्डर ना तो निकासी के लिए छेद करवा रहा और ना ही ग्राहक को करने दे रहा!!

चिपकी हुई बारसोते



बिना निकासी का शौचालय



इस प्रोजेक्ट में अपना 5 बेडरूम का आलीशान आशियाना खरीदने वाले टॉक रोड निवासी दुर्गेश हाड़ा ने बिल्डर की एक ऐसी करतूत उजागर की, जिसे सुनने के बाद हमे माननीय प्रधानमंत्री महोदय के स्वच्छ भारत अभियान

की याद आ गई। दुर्गेश हाड़ा ने बताया कि उन्होंने अक्टूबर, 2020 में जब कोरोना काल चल रहा था, तब बिल्डर के झांसे में आकर, अपनी समस्त जमापूँजी लगाकर, 2,0,7,00,000/- में प्रोजेक्ट के फ्लेट संख्या 211 को खरीद लिया। लेकिन बिल्डर द्वारा 2 साल तक फ्लेट की रजिस्ट्री करवाने के बावजूद, पंजेशन नहीं दिया गया। लाख मिन्नतों और कोशिशों के बाद आखिरकार 2022 में दुर्गेश हाड़ा को फ्लेट की चाभी सौंप दी गई। लेकिन जैसे ही उन्होंने फ्लेट को खोला, उनके पैरों के नीचे से जमीन ही खिसक गई। उनके फ्लेट की सारी चौखटे/बारसोते ही उखड़ कर, उनके हाथों में आ रही थी, और फ्लेट में जिन विश्वस्तरीय सुविधाओं का बिल्डर द्वारा अपने ब्रोशर और विज्ञापनों में बखाना किया जा रहा था, वह सब नदारद थी। दिल पर पत्थर रख कर क्रेता ने अपने आर्किटेक्ट को बुलाया और अपने 2 करोड़ के फ्लेट को डिजाईन करने को कहा, जब आर्किटेक्ट ने फ्लेट में स्थित 5 बाथरूमों का मुआयना किया तो पाया कि उनमें भी विश्वस्तरीय फिटिंग्स नदारद थीं। क्रेता तब गंश खा कर, गिर गया जब उसके आर्किटेक्ट ने बताया कि उनके फ्लेट में स्थित बालकनी, रसोई और बाथरूमों में जल निकासी का पाईप ही नहीं है और ना ही शौचालयों के गटर की निकासी का पाईप। जब क्रेता ने यह बात बिल्डर को बताई तो बिल्डर ने बड़े हल्के लहजे में जवाब दिया कि आपके फ्लेट के नीचे ही मेरे प्रोजेक्ट का ऑफिस है, हो सकता है, ऑफिस बनाने की जल्दबाजी में आपके फ्लेट की जल निकासी हेतु पाईप नहीं लगाए गए हो। यह कहकर, बिल्डर ने 2-4 दिन में उक्त निकासी के पाईप लगाने का आश्वासन दिया। लेकिन इस बात को भी कई दिन निकल गए लेकिन बिल्डर द्वारा काम करवाना तो दूर मिलना, बात करना ही बंद कर दिया। थकहार कर, क्रेता ने स्वयं उक्त कार्य को करवाने के लिए बिल्डर को मेसेज किया, जिस पर, बिल्डर ने हामी भर दी। लेकिन जैसे ही क्रेता के मजदूर ने खड्डा करने के लिए ड्रिल चलाई। बिल्डर के कारिंदे ने आकर, काम रुकवा दिया और बिल्डर से बात करने को कहा। क्रेता ने जब इस मेटर में बिल्डर से बात की तो बिल्डर ने कहा कि इन दिनों मेरे ऑफिस में ग्राहकों की उठबैठ ज्यादा है। अतः आप किसी छुट्टी के दिन यह काम करवा लो, लेकिन बात को 15 दिन निकलने और कई छुट्टियों के निकलने के बावजूद बिल्डर क्रेता को जल निकासी के लिए खड्डा नहीं करने दे रहा है और वापस फोन उठाना, मिलना बंद कर दिया है। अब बेचारे हाड़ा साहब कभी अपने फ्लेट को देखते हैं और और कभी अपने फोन को, कि कहीं फोन पर बिल्डर महोदय का कोई सकारात्मक जवाब तो नहीं आया।

प्रकरण:-4

रेरा द्वारा दो बार स्व प्रेरणा से कंपनी के विरुद्ध लगाई गई पेनल्टी

आपको बता दें कि अपने विज्ञापनों में रेरा की अधिकृत वेब साइट की जानकारी नहीं प्रकाशित करने पर दो बार क्रमशः 20000/- और 1,00,00/- रुपये की पेनल्टी लगाई जा चुकी है।



Rajasthan Real Estate Regulatory Authority

प्रकरण:-5

रेरा ने अंशुल गोयल की शिकायत पर बिल्डर से दिलवाया मूल रकम पर ब्याज।

एफएस रिएल्टी हाउजिंग के प्रोजेक्ट दी क्रेस्ट में एक अन्य क्रेता अंशुल गोयल द्वारा फ्लेट संख्या 606 की वर्ष 2017 में बुकिंग करवाकर, इकरारनामा किया गया था। लेकिन जैसा कि बिल्डर की कार्य शैली आपको बताई गई है, उसके अनुसार बिल्डर द्वारा इन महोदय को भी परेशान किया जाने लगा और क्रेता को पजेशन नहीं दिया गया। थक हार कर, क्रेता अंशुल गोयल को रेरा में शिकायत दर्ज करवानी पड़ी। शिकायत के जवाब में बिल्डर द्वारा बड़ा ही वाहियात जवाब दिया गया। अपने फिजूल के जवाब में बिल्डर द्वारा दावा किया गया कि उसके द्वारा क्रेता को उसके फ्लेट के ढांचे का पजेशन दे दिया गया है, इंटीरियर और फिनिशिंग का काम चल रहा है, और क्रेता ने वहाँ पूजा भी कर ली है। लिहाजा शिकायत को बंद किया जाए।

दिनांक 16/12/2021 को रेरा अथॉरिटी द्वारा सुनाए गए फैसले में बिल्डर को लताड़ लगाते हुए कहा कि, आदेश दिनांक 16/12/2021 तक रेरा की अधिकृत वेबसाइट पर कॉलम संख्या 8 पर उक्त प्रोजेक्ट को “**project is in process**” बताया गया है, अतः जब तक बिल्डिंग का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं हो जाता, ढांचे और अधूरे फ्लेट के पजेशन देने को इकरारनामे के अनुसार फ्लेट की डिलेवरी नहीं माना जा सकता। इस मामले में रेरा द्वारा क्रेता की शिकायत को सही मानते हुए, बिल्डर को 9.3% की ब्याज दर से क्रेता को प्रोजेक्ट पूरा होने तक उनकी मूल रकम पर ब्याज देने के निर्देश दिए गए।

After browsing of the Website of the Authority, it was found that the impugned project is not completed yet and it is mentioned

at Column No.8 of details of project "project is in process". Until and unless, a completion certificate is issued by the Competent Authority, possession of the units related to the projects are not likely to be handed over. Hence, the contention of the promoter respondent is having no any value in the eye of law that the possession of the skeleton flat was handed over to the applicant and applicant has performed "Pooja" and interior and finishing work is being done on his own level. It is strange that until and unless a completion certificate is obtained by the promoter how in an incomplete structure in a skeleton status of a flat promoter can claim the delivery of the possession to the buyers.

In view of the aforesaid observations, the following directions are given:-

- Respondent shall pay the interest @ 7.3% highest MCLR of SBI+2%, totaling to 9.3% per annum on the deposited amount w.e.f. 01.10.2018 till delivery of actual possession of the unit.
- Respondent is having liberty to adjust the amount against the dues payable by the applicant for purchase

of the impugned unit as per the terms and conditions of the agreement.

- No interest for the moratorium period between 13.05.2020 to 31.03.2021 shall be paid.
- Respondent shall pay the interest upto 10th of every calendar month till delivery of actual possession of the flat.

(Salvinder Singh Sohata)
Member

रियल एस्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी का बड़ा आदेश : अब रेरा लेगा बहुमंजिला आवासीय प्रोजेक्ट का कब्जा

तीन बार मौका दिया, न प्रोजेक्ट पूरा और न पैसा लौटाया

बिल्डर एफएस हाउसिंग प्राइवेट लि. पर सख्ती

दुर्गापुरा में निर्माणाधीन है प्रोजेक्ट "द क्रेस्ट"

पत्रिका न्यूज नेटवर्क
patrika.com

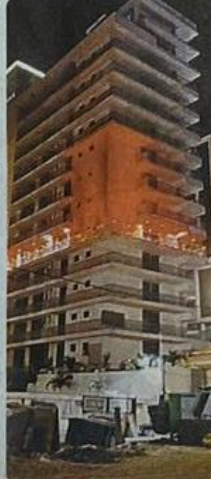
जयपुर. लोगों के आशियाने के सपनों को उजाड़ने वाले बिल्डरों पर रियल एस्टेट रेगुलेटरी ऑथोरिटी (रेरा) ने शिकंजा कस दिया है। बिल्डर एफएस हाउसिंग प्राइवेट लि. के जयपुर में अधूरे प्रोजेक्ट "द क्रेस्ट" का रेरा जल्द कब्जा लेगा।

ऑथोरिटी मौजूदा प्रमोटर को प्रोजेक्ट बाहर करेगी और प्रोजेक्ट का बाकी काम थर्ड पार्टी से पूरा

होगी नीलामी, आवंटी को लौटाएंगे राशि

एक आवंटी ने रेरा में शिकायत थी। सुनवाई के बाद आदेश जारी किए गए। साथ ही आवंटी के उत्तराधिकारियों को राहत दी गई है। रेरा रजिस्ट्रार प्रमोटर की चल व अचल संपत्ति का अधिग्रहण करेंगे। अधिग्रहण

कर संपत्ति की नीलामी से आवंटी को उसकी जमा राशि दी जाएगी। साथ ही 9.30 प्रतिशत की दर से ब्याज भी देंगे। प्रमोटर से 9 जुलाई, 2020 से 500 रुपए प्रतिदिन के हिसाब से जुर्माना भी वसूला जाएगा।



1.75 करोड़ रुपए लौटाने के आदेश की पालना नहीं

प्रोजेक्ट में देरी के मामले में रेरा ने बिल्डर को 8 जुलाई 2020 को आदेश दिए। इसके तहत प्रमोटर को आवंटी को फ्लैट के पेटे जमा 1.75 करोड़ रुपए लौटाने थे। साथ ही 9.30 वार्षिक दर से जमा राशि पर ब्याज भी देना था। लेकिन प्रमोटर ने आदेश की पालना नहीं की। इस पर आवंटी ने दोबारा रेरा में गृह्यार लगाई। इस पर रेरा ने 26 अक्टूबर, 2020 को प्रमोटर को नोटिस जारी किया। फिर भी प्रमोटर की ओर से आदेश की पालना को लेकर जवाब नहीं दिया गया।

लापरवाही की हद: तीन बार एक्सटेंशन, फिर भी काम अधूरा

प्रोजेक्ट का काम पूरा करने के लिए रेरा ने तीन बार एक्सटेंशन दिया। तीनों बार एक-एक साल का एक्सटेंशन दिया गया। 31 मई, 2021 को एक्सटेंशन खत्म होने से प्रोजेक्ट लैप्स हो गया। प्रमोटर की ओर से चौथी बार एक्सटेंशन के लिए आवेदन किया गया। लेकिन रेरा ने आवेदन को खारिज कर दिया। इसके बाद रेरा कानून की धारा 8 के तहत प्रोजेक्ट का कब्जा लेने के आदेश दिए गए।

प्रकरण:-6

अवध बिहारी टंडन बनाम एफएस हाउसिंग में रेरा ने प्रोजेक्ट को कब्जे में लेने का निर्णय, साथ ही प्रमोर्टर्स की चल अचल संपत्तियों को कुर्क और नीलामी कर, क्रेता को उनके मूल पैसे ब्याज सहित लौटाने के आदेश।

एफएस हाउसिंग के प्रोजेक्ट दी क्रेस्ट के एक अन्य क्रेता अवध बिहारी टंडन द्वारा बिल्डर की हरकतों से आहत होकर, रेरा प्राधिकरण में शिकायत दर्ज करवाई कि उनके द्वारा वर्ष 2017 में फ्लैट संख्या 1101 की कुल 2,48,88,000 में बुकिंग करवा कर, इकरारनामा करवाया गया लेकिन तय शर्तों के अनुसार उनके द्वारा 1,75,00,000/- जमा करवाने के बावजूद, बिल्डर द्वारा तय समय में फ्लैट का पजेशन नहीं दिया गया। अतः उन्हें उनकी मूल रकम मय ब्याज एवं हर्जे-खर्चे के दिलवाया जाए। उनकी इस शिकायत को सही मानते हुए, रेरा प्राधिकरण द्वारा बिल्डर को क्रेता की मूल रकम 1,75,00,000/- मय 9.30% ब्याज दर के हिसाब से ब्याज सहित चुकाने के दिनांक 08/07/2020 को जारी आदेश से 45 दिन के भीतर जमा करवाने के आदेश जारी किए।

लेकिन बिल्डर द्वारा रेरा के इस आदेश की करीब पौने दो साल तक पालना नहीं की गई और विभिन्न सक्षम न्यायालयों में इस आदेश के विरुद्ध अपील कर, क्रेता को उसकी मूल रकम मय ब्याज सहित नहीं लौटाई। सक्षम न्यायालयों द्वारा भी बिल्डर की अपीलों को गलत मानते हुए खारिज कर दिया गया। इसी दरमियान क्रेता अवध बिहारी टंडन की मृत्यु हो जाती है, जिसके बाद उनके वारिसान आलोक टंडन और अमिताभ टंडन द्वारा रेरा द्वारा दिनांक 08/07/2020 को पारित आदेश की पालना सुनिश्चित करने हेतु शिकायत प्रस्तुत की, इस शिकायत को गंभीरता से लेते हुए, रेरा द्वारा 5 बिंदुओं का निर्णय पारित किया।

1. बिल्डर फर्म की चल अचल संपत्तियों को कुर्क कर, नीलाम कर, क्रेता को उसकी मूल रकम ब्याज सहित लौटाई जाए।
2. प्राधिकरण द्वारा दिनांक 08/07/2020 को जारी आदेश के उपरांत बिल्डर फर्म से 500/- रुपये दिन की पेनल्टी वसूली जाए।
3. क्रेता की मृत्यु उपरांत उनके वारिसान को दिनांक 01/06/2021 के बाद से मूल रकम पर अतिरिक्त ब्याज दिया जाए।
4. चूंकि इस प्रोजेक्ट के पूर्ण होने की मियाद 31/05/2021 को समाप्त हो गई है अतः प्रोजेक्ट का कब्जा लेकर, शेष कार्य को थर्ड पार्टी से पूर्ण करवाया जाए।
5. इस निर्णय की कम्पलायेन्स रिपोर्ट 23/05/2022 को प्रस्तुत की जाए।

रेरा के डर से बिल्डर ने चुकाया ब्याज सहित पैसा, जिसके चलते रेरा ने खारिज किया निर्णय

इस प्रकरण में दिनांक 16/05/2022 को पारित निर्णय में रेरा द्वारा अपने पूर्ववृत्ति निर्णय को खारिज कर दिया गया। अपने निर्णय में रेरा द्वारा बताया गया कि बिल्डर द्वारा क्रेता के बीच दिनांक 25/04/2022 को सेटल मेंट किया जा चुका है, जिसके तहत बिल्डर द्वारा क्रेता को रेरा के निर्णय बिन्दु संख्या 1 और 3 के अनुसार 2.30 करोड़ रुपये (मूल रकम मय ब्याज सहित) अदा कर दिए गए हैं और क्रेता को अब बिल्डर से कोई शिकायत नहीं है।

बिल्डर द्वारा निर्णय के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार 3,27,500/- रुपये पेनल्टी के तौर पर जमा करवा दिए गए हैं। इसी के साथ यह भी बताया गया कि रेरा के रजिस्ट्रार द्वारा 29/04/2022 को निर्णय संख्या 4 के अनुसार कम्पलायेन्स रिपोर्ट कर दी गई है, जिसमें बताया गया है कि रेरा द्वारा प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन की डेट एक दिन अर्थात् 01/06/2021 तक 01/06/2021 तक बढ़ा दी गई है और इसी दिनांक 01/06/2021 को बिल्डर द्वारा कंप्लिटीशन सर्टिफिकेट भी प्रस्तुत कर दिया गया है, जिसे स्वीकार कर लिया गया है। अतः अब प्रोजेक्ट को कब्जे में लेने की आवश्यकता नहीं है। इन बातों को ध्यान में रखते हुए, रेरा द्वारा अपने पूर्ववृत्ति निर्णय को खारिज कर दिया गया।

In view of the above observations and findings, we do hereby issue the following directions:

(1) Under section 40(2) of the Act, Registrar of the Authority is directed to attach some movable or immovable properties of the respondent (other than incomplete flats in the project), auction the attached property and pay to the complainant the principal amount and interest due to be paid to them, in terms of order dated 08.07.2020. Registrar shall do so within 30 days from the date of issue of this order;

(2) A per-day penalty of Rs. 500/- is imposed on the respondent under section 63 of the Act for non-compliance of the Authority's aforesaid order dated 08.07.2020. Accordingly, the Registrar shall simultaneously also recover the per-day penalty amount reckoned from 09.07.2020 till the date recovery is made under direction (1) above;

(3) The respondent shall pay further interest to the complainants, i.e., to the legal heirs of the complainants @ 9.30% on principal amount from 01.06.2021, i.e., after discounting one year of extension of registration granted on account of the force majeure conditions of Corona pandemic, till the date the principal amount of Rs. 1,75,00,000/- along with interest upto 31.05.2020 is recovered from the respondent under direction (1) above. Accordingly, the Registrar shall recover this amount of further interest along with the amount to be recovered under direction (1) above. This direction to recover further interest on principal amount from the respondent is given under section 38(1) of the Act;

(4) As the project has lapsed on 31.05.2021, Registrar of the Authority shall oust the promoter from the project and take possession of the whole project to enable the Authority

proceed under section 8 of the Act for getting the remaining development works of the project completed with the assistance of a third party; and

(5) Compliance report shall be submitted by the Registrar before 23.05.2022.

List the matter on 23.05.2022 for noting compliance of the above directions and further orders as required.

अवध बिहारी टंडन बनाम एफएस हाउसिंग कंपनी मामले मे रेरा द्वारा प्रोजेक्ट को कुर्क करने के जारी आदेश को निरस्त करने के फैसले पर उठ रहे सवालिया निशान?कंपनी और रेरा अधिकारियों ने मिलीभगत करके,बेकडेट मे कंपलिटीशन सर्टिफिकेट जारी कर,बचाया प्रोजेक्ट को कुर्क होने से!!!

अवध बिहारी टंडन बनाम एफएस हाउसिंग कंपनी मामले मे रेरा द्वारा प्रोजेक्ट को कुर्क करने के जारी आदेश को निरस्त करने के फैसले पर अब सवालिया निशान खड़े हो रहे है। इस प्रकरण मे दिनांक 16/05/2022 को पारित निर्णय मे रेरा द्वारा दिनांक 11/04/2022 को जारी अपने पूर्ववृत्ति निर्णय को खारिज कर दिया गया,जिसमे इस प्रोजेक्ट के पूर्ण होने की मियाद 31/05/2021 को समाप्त हो जाने के कारण प्रोजेक्ट का रेरा प्राधिकरण को कब्जा लेकर,शेष कार्य को थर्ड पार्टी से पूर्ण के आदेश जारी किए गए थे।लेकिन आश्चर्यजनक ढंग से बिल्डर द्वारा दिनांक 01/06/2021 को कंपलिटीशन सर्टिफिकेट प्रस्तुत कर दिया गया और रेरा प्राधिकरण द्वारा भी प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन को एक दिन अथार्त 31/05/2021 से 01/06/2021 तक बढ़ा दी गई।गौरतलब है कि यह मियाद दिनांक 29/04/2022 को बढ़ाई गई थी।सवाल यह है कि आखिर 29/04/2022 को बेकडेट मे एक दिन की मियाद बढ़ाने की जरूरत क्यूँ आन पड़ी?

इसी के साथ यदि अंशुल गोयल बनाम एफएस हाउसिंग कंपनी मामले मे रेरा प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश दिनांक 16/12/2021 का गहनता से अवलोकन किया जाए, तो खुलासा होता है कि इस आदेश मे रेरा प्राधिकरण द्वारा स्पष्ट बताया गया था कि “ आदेश दिनांक 16/12/2021 तक रेरा की अधिकृत वेबसाईट पर कॉलम संख्या 8 पर उक्त प्रोजेक्ट को “ **project is in process** ” बताया गया है,” ऐसे मे प्रोजेक्ट का दिनांक 16/12/2021 तक प्रोजेक्ट का कंपलिटीशन सर्टिफिकेट/ पूर्णता प्रमाण पत्र होना बेमानी हो जाता है,ऐसे मे यह कैसे माना जा सकता है कि बिल्डर द्वारा दिनांक 01/06/2021 को प्रस्तुत किया गया कंपलिटीशन सर्टिफिकेट सही होगा?जाहिर है कि अपने प्रोजेक्ट को रेरा के कब्जे से बचाने के लिए बिल्डर द्वारा रेरा के जिम्मेदार अधिकारियों से साँठ-गांठ कर,बेकडेट मे उक्त फर्जी कंपलिटीशन सर्टिफिकेट को प्रस्तुत किया गया है।

यदि आर्किटेक्ट द्वारा उपायुक्त-जाँन-4 को लिखे पत्र का अवलोकन किया जाए तो उसमे भी विद्वान आर्किटेक्ट महोदय द्वारा दो दिनांक 01/06/2021 और 07/03/2022 अंकित कर रखी है, जो कंपलिटीशन सर्टिफिकेट को बेकडेट मे जारी करने का स्पष्ट संकेत देती है।

बिना जांच पड़ताल किए जेडीए और रेरा के अधिकारियों ने बेकडेट मे जारी किए गए कंपलिटीशन सर्टिफिकेट को माना सही!!

सवाल यह है कि आखिर क्यूँ बिना जांच पड़ताल किए जेडीए और रेरा के अधिकारियों द्वारा बेकडेट मे जारी किए गए कंपलिटीशन सर्टिफिकेट को सही मान लिया गया?आखिर क्यूँ रेरा के जिम्मेदार अधिकारियों द्वारा जानते-बुझते जिंदा मक्खी निगली गई?स्पष्ट है कि बिल्डर को निजी फायदा पहुंचाने के लिए रेरा के जिम्मेदार अधिकारियों ने किया अपने पद का दुरुपयोग किया जिससे बिल्डर के प्रोजेक्ट को रेरा के कब्जे मे जाने से बचाया जा सके।

THE RAJASTHAN REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY,
JAIPUR

Complaint No. RAJ-RERA-C-2019-3073

Shri Alok Tandon son of Late Shri Avadh Bihari Tandon and Shri Amitabh Tandon son of Late Shri Avadh Bihari Tandon (Legal heirs of the deceased Complainants, Shri Avadh Bihari Tandon and Mrs. Savitri Tandon) ...Complainants

Versus

FS Housing Pvt. Ltd. ...Respondent

Present

Shri Nihal Chand Goel, Hon'ble Chairman

- (1) Adv Siddhant Pabuwal and Adv Rohan Agarwal, for the complainant
- (2) CA Himanshu Goyal and CA Praneti Agarwal, for the respondent

Date of Order: 16.05.2022

ORDER

In the present matter of execution of this Authority's order passed in the present complaint on 08.07.2020, the following directions were issued by this Authority on 11.04.2022:

- (1) Under section 40(2) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (hereinafter called 'the Act'), Registrar of the Authority is directed to attach some movable or immovable properties of the respondent (other than incomplete flats in the project), auction the attached property and pay to the complainants the



Page 1 of 4
Comp. No. 2019-3073

principal amount and interest due to be paid to them, in terms of order dated 08.07.2020. Registrar shall do so within 30 days from the date of issue of this order;

- (2) A per-day penalty of Rs. 500/- is imposed on the respondent under section 63 of the Act for non-compliance of the Authority's aforesaid order dated 08.07.2020. Accordingly, the Registrar shall simultaneously also recover the per-day penalty amount reckoned from 09.07.2020 till the date recovery is made under direction (1) above;
- (3) The respondent shall pay further interest to the complainants, i.e., to the legal heirs of the complainants @ 9.30% on principal amount from 01.06.2021, i.e., after discounting one year of extension of registration granted on account of the *force majeure* conditions of Corona pandemic, till the date the principal amount of Rs. 1,75,00,000/- along with interest upto 31.05.2020 is recovered from the respondent under direction (1) above. Accordingly, the Registrar shall recover this amount of further interest along with the amount to be recovered under direction (1) above. This direction to recover further interest on principal amount from the respondent is given under section 38(1) of the Act;
- (4) As the project has lapsed on 31.05.2021, Registrar of the Authority shall oust the promoter from the project and take possession of the whole project to enable the Authority proceed under section 8 of the Act for getting the remaining development works of the project completed with the assistance of a third party; and
- (5) Compliance report shall be submitted by the Registrar before 23.05.2022.



As regards the aforesaid direction Nos. (1) and (3), counsels of the two parties are *ad idem* that the matter stands settled between the parties vide settlement deed dated 25.04.2022, according to which a payment of Rs. 2.30 crore stands made to the complainant

and that the complainant has no grievance surviving against the respondent.

As regards the aforesaid direction No. (2), an amount of Rs. 3,27,500/- has been deposited by the respondent with the Authority on 26.04.2022, which has been credited in this Authority's account on 29.04.2022.

As regards the aforesaid direction Nos. (4) and (5), Registrar of the Authority has submitted a compliance report dated 29.04.2022, according to which, the Authority has since extended registration of the project by one day, i.e., upto 01.06.2021 and has also accepted the completion certificate submitted by the respondent certifying completion of the project as on 01.06.2021.

In view of the above, there remains no need for the Registrar to oust the promoter and take possession of the project and for the Authority to proceed under section 8 of Act for getting the project completed with the assistance of a third party. Now that the project stands completed within the extended validity of its registration and its completion certificate has also been accepted by the Authority, no such action, as was directed under direction No. (4) above, is called

Accordingly, the present execution proceedings are dropped.

The file may be consigned to records.




(NIHAL CHAND GOEL)
CHAIRMAN

FOR RECEIVING

ANNEXURE 3

Ar. Mayank Kumar Sharma

REGISTERED/AUTHORISED ARCHITECT FOR BUILDING APPROVALS, C.C./O.C.

C.O.A. No. :- CA/2016/75695
C.T.P. No. :- RAJ/Architect/2021/07

To,
The Deputy Commissioner - 4
Jaipur Development Authority
Rajasthan

Subject : Submission of Completion Certificate of M/S F.S Housing private limited known as "THE CREST" at plot no. A-4 Airport Enclave scheme tonk road Jaipur Rajasthan.

Reference : Shri Charan singh khangarot Request Letter for Completion Certificate dated 15/05/2021.

Dear Sir

Further to the above subject, M/S F.S Housing private limited has approached me via their authorised official Charan singh khangarot for the Completion Certificate for their property "THE CREST" located at Plot No. A-4 Airport Enclave scheme tonk road Jaipur rajasthan. They have submitted the approved drawings (D-889) dated 15/04/2015, Fire NOC, Labour Cess Receipts, Structural/Earthquake Certificate duly signed by Structural Engineer and other required documents as per attached checklist.

I am hereby submitting the Completion Certificate as per latest Building By-laws 2020 Point No. 15.5.

Thanking you

Ar. Mayank Kumar Sharma
03/06/2024
Ar. Mayank Kumar Sharma
AR. MAYANK KUMAR SHARMA Colony
Jagatpura, Jaipur
Registration No. (ISSUED BY A.C.O. Jaipur) CA/2016/75695

आर्किटेक्ट द्वारा बेकडेक मे प्रस्तुत किया गया कंप्लिटीशन सर्टिफिकेट, जिसमे दो दिनांक डाली हुई है

Date: 03/06/2024 / 7/03/2022

- Enclosed :
1. Completion Certificate with check list
 2. List of Attached documents (Covering Letter)

Ar. Mayank Kumar Sharma
7/03/2022



रेरा और बिल्डर की मिलीभगत जगजाहिर;मनमर्जी से जारी किए प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन का 4 बार टाइम एक्सटेंशन

रेरा के आंकड़ों के अनुसार बिल्डर को 01/06/2018 तक इस प्रोजेक्ट का निर्माण कर,ग्राहकों को सुपुर्द कर देना चाहिए था लेकिन बिल्डर द्वारा तय समय पर बिल्डिंग को पूरा नहीं करवाया गया और रेरा से प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन का एक बार नहीं बल्कि चार बार टाइम एक्सटेंशन करवाया गया।

पहली बार यह मियाद रेरा के रजिस्ट्रार रमेश शर्मा द्वारा दिनांक 09/01/2020 को जारी कर,एक वर्ष के लिए बढ़ा कर,31/05/2019 तक कर दी गई।लेकिन बिल्डर और रेरा अधिकारियों की मिलीभगत यहीं नहीं थमी,बिल्डर द्वारा इस प्रोजेक्ट के लिए बताए गए झूठे-सच्चे कारणों के आधार पर, रेरा के इन्ही रजिस्ट्रार महोदय श्री रमेश चंद्र शर्मा द्वारा इस प्रोजेक्ट को इसके बाद तीन बार और टाइम एक्सटेंशन लिया गया।रजिस्ट्रार महोदय द्वारा इस प्रोजेक्ट को तीन बार और क्रमशः दिनांक 06/07/2020 को 12 महीने के लिए 01/06/2019 से 31/05/2020 तक और वापस दिनांक 07/07/2020 को 12 महीने के लिए 01/06/2020 से 31/05/2021 बढ़ाई गई रेरा द्वारा इस प्रोजेक्ट को चौथा टाइम एक्सटेंशन दिनांक 29/04/2022 को महज एक दिन के लिए अतार्थ 01/06/2021 के लिए जारी किया गया।

हैरानी की बात यह है कि प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन का टाइम एक्सटेंशन रेरा के रजिस्ट्रार रमेश शर्मा द्वारा तब जारी किए गए जब इन चारों टाइम एक्सटेंशन मे से तीन की मियाद निकल चुकी थी।ऐसे मे जाहिर है कि बिल्डर को निजी फायदा पहुंचाने के लिए रेरा के अधिकारियों द्वारा अपने पद का दुरुपयोग किया गया।

रजिस्ट्रेशन एक्सटेंशन	कितने समय के लिए	कब से कब तक	कब जारी किया गया
पहला	12 महीने के लिए	01/06/2018- 31/05/2019	09/01/2020
दूसरा	12 महीने के लिए	01/06/2019- 31/05/2020	06/07/2020
तीसरा	12 महीने के लिए	01/06/2020 - 31/05/2021	07/07/2020
चौथा	महज 1 दिन के लिए	01/06/2021- 01/06/2021	29/04/2022

प्रोजेक्ट की लीज राशि के तौर पर ढाई करोड़ रुपये जेडीए का बकाया।

जेडीए की अधिकृत वेबसाईट पर प्रकाशित सूचना के अनुसार जिस भूखंड पर इस प्रोजेक्ट को बनाया जा रहा है, उस भूखंड संख्या ए-4, एयरपोर्ट एन्क्लेव, टोंक रोड पर JDA की लीज राशि के तौर पर ढाई करोड़ रुपये बकाया बताए जा रहे हैं, ऐसे में यदि JDA लीज राशि की वसूली के लिए कोई बड़ा कदम उठाती है तो निश्चित तौर पर उसका खामियाजा बिल्डिंग में फ्लेट खरीदने वाले ग्राहकों को ही उठाना पड़ेगा।

Indicative List of Lease Defaulter (First 100 properties in descending order on due amount)

ZONE 04						
Scheme	Sector	Service No	Plot No	Name	Address	Indicative Lease in Lac (View Ledger)
AIRPORT ENCLAVE (AIRPORT PLAZA EXTENSION)		1164000022	A1	PACL INDIA LTD	7th FLOOR GOPAL DAS BHAWAN 28 BARA KHAMBA ROAD NEW DELHI 110001	425.25
AIRPORT ENCLAVE (AIRPORT PLAZA EXTENSION)		1164000046	A4	SHREE SHYAM KRIPA LANDMAR	# M-28, INCOME TAX COLONY DURGAPURA JAIPUR #	244.65
AIRPORT ENCLAVE (AIRPORT PLAZA EXTENSION)		1164000053	A5	A GANGWAL REAL ESTATE LLP	# F-32, AZAD MARG C SCHEME JAIPUR#	197.07
MALVIYA NAGAR GROUP HOUSING YOJANA		1112000126	16-98	ABHISHEK BHAGOGIYA (KOVID COMMERCIAL COMPANY PVT.LTD)	P NO 143 SAKET COLONY ADRASH NAGAR JAIPUR	95.78
MALVIYA NAGAR GROUP HOUSING YOJANA		1112000087	MGH-1	UDAY KANT MISHRA	B-15/11 SHIVMARG BANIPARK JAIPUR #	94.05
P & T COLONY		1109000322	558	RAJENDRA BARDIYA DIRECTOR SUDHA MINERALS AND PROPERTIES PVT.LTD	9-BARDIYA COLONY MUJIYAM ROAD JAIPUR	32.37
FREE NATIONAL PRESS (EKAL PATTA)		1209000011	0	EDITOR THE INDIAN NATIONAL PRESS (INDORE) LTD	FREE PRESS HOUSE F P J ROAD-213 NIRIMAN POINT MUMBAI	25.70
AIRPORT PLAZA		1105000133	1	NEEMRANA DEVELOPERS	# 6TH FLOOR APEX MALL LAL KOTHI TONK ROAD JAIPUR#	15.06
ADARSH BAL MANDIR (EKAL PATTA)		2526000018	0	MANAGER AADERSH BAL MANDIR	BAPU NAGAR JAIPUR	13.75
MALVIYA NAGAR GROUP HOUSING YOJANA		1112000133	F79	KHATU SHYAM BUILDERS C/O RAJKUMAR AGARWAL & RATNA MEGHNANI	298 HATHROI SCHOOL KE SAMNE AJMER ROAD JAIPUR	11.95
VILLAGE RAMJIPURA KHNO-94,95,96 (EKAL PATTA)		2527000019	1	DR PADMA BATRA AND SANTOS	1# GRAM RAMJIPURA KHNO-94,95,96 (EKAL PATTA) #	11.43

कौन है वर्तमान में इस कंपनी के जिम्मेदार निदेशक?

आपको बता दें कि वर्तमान में इस कंपनी में चरण सिंह खँगारोंत, हर्ष अग्रवाल और नरेंद्र सिंह लक्ष्मण सिंह राठौड़ निदेशक हैं। इन तीनों के नाम दर्जनों कंपनियों में निदेशक के तौर पर दर्ज हैं। वैसे वर्तमान में एफएस हाउजिंग के प्रोजेक्ट दी क्रेस्ट का काम/लेन-देन चरण सिंह खँगारोंत और नरेंद्र सिंह लक्ष्मण सिंह राठौड़ ही संभाल रहे हैं।

Director Details

DIN	Director Name	Designation	Appointment Date	
00202602	CHARAN SINGH KHANGAROT	Director	13 May 2014	View other directorships
02825335	HARSH AGARWAL	Director	28 February 2013	View other directorships
01905332	NARENDRASINGH LAXMANSINGH RAATHORE	Director	15 May 2014	View other directorships

एफएस हाउजिंग के निदेशक नरेंद्र सिंह लक्ष्मण सिंह राठौड़ की कंपनी किरण फाइन ज्वेलर्स पर पड़ चुके है इनकम टेक्स के छापे।

वर्ष 2017 मे आयकर विभाग द्वारा एफएस हाउजिंग के निदेशक नरेंद्र सिंह लक्ष्मण सिंह राठौड़ की कंपनी किरण फाइन ज्वेलर्स और समूह की कई अन्य

कंपनियों के दफ्तरों पर छापेमारी की जा चुकी है। अघोषित निवेश को लेकर Income Tax विभाग की टीमों द्वारा एक साथ 38 ठिकानों पर छापे की कार्रवाई को अंजाम दिया गया था।

प्रदेश में आयकर विभाग की छापे की इस बड़ी कार्रवाई में किरण फाइन ज्वेलर्स और उससे जुड़े अन्य ठिकानों पर अघोषित निवेश का खुलासा हुआ। ज्वेलर्स ग्रुप के अघोषित निवेश के खुलासों में सामने आया था कि ग्रुप ने उत्तराखंड में गोल्ड रिफाइन यूनिट की स्थापना की है। इसके लिए सरकार से सब्सिडी ली गई। सरकारी सब्सिडी की सहायता से ग्रुप ने गोल्ड रिफाइन की यह फैक्ट्री शुरू की।

इस कार्रवाई के बाद सामने आया कि ग्रुप ने प्रॉपर्टी में बड़े पैमाने पर निवेश किया है। आयकर विभाग की टीमों जयपुर के वैशालीनगर, दुर्गापुरा, गोपालपुरा, कमला नेहरु नगर और एमआई रोड समेत कई ठिकानों पर छापेमारी की कार्रवाई की गई।

आयकर इन्वेस्टिगेशन विंग की ओर से की गई यह कार्रवाई किरण ज्वेलर्स ग्रुप के देशभर में 38 ठिकानों पर एक साथ की गई। साथ ही इससे जुड़े प्रॉपर्टी कारोबारियों के यहां भी जांच-पड़ताल की गई। जयपुर के साथ ही राजस्थान के अन्य शहरों, दिल्ली, मुंबई और कई राज्यों में छापेमारी की गई थी।

Income Tax Raid: जयपुर में ज्वैलर और बिल्डरों के 38 ठिकानों पर छापेमारी



जयपुर में किरण फाइन ज्वेलर्स पर आयकर विभाग के छापेमारी कार्रवाई, कई बिल्डर्स के दफ्तर सीज.

• ETV RAJASTHAN

• LAST UPDATED : AUGUST 02, 2017, 11:48 IST

