বিক্রম চট্টোপাধ্যায় ও অন্যান্যরা

বনাম

ভারতের ইউনিয়ন ও অন্যান্যরা

২০১৮ সালের আই.এ. নং ১৬৮১৮৬, ২০২০ সালের আই.এ. নং ১০৯৮৮২, ২০২০ সালের আই.এ. নং ১১৪৮৬৫, ২০১৯ সালের আই.এ. নং ১৫৩৩৪১, ২০২০ সালের আই.এ. নং ১২০৩০৭, ২০২০ সালের আই.এ. নং ১২৩২৯৯ এবং ২০২১ সালের আই.এ. নং ৬৩৯৭

মধ্যে

(২০১৭ সালের রিট আবেদন (দেওয়ানি) নং ৯৪০)

২৯শে জুন, ২০২১

[উদয় উমেশ ললিত এবং অশোক ভূষণ, বিচারপতিদ্বয়]

আবাসনঃ আবাসিক প্রকল্প – সংশ্লিষ্ট কোম্পানি কর্তৃক তৈরি প্রকল্পটি ব্রোশার এবং বিজ্ঞাপনের মাধ্যমে ব্যাপকভাবে প্রচার করা হয়েছিল 'আম্রপালি লা রেসিডেন্টিয়া' প্রকল্প হিসেবে, ৩৬ মাসের মধ্যে অ্যাপার্টমেন্ট সরবরাহের প্রতিশ্রুতি দিয়ে – ফ্ল্যাট ক্রেতাদের দাবি – সুপ্রিম কোর্টে দায়ের করা রিট আবেদনে দাবি করা হয়েছে যে অ্যাপার্টমেন্টধারীদের বিনিয়োগকৃত অর্থ আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিজ কর্তৃক আত্মসাৎ করা হয়েছে – রিট আবেদনগুলি গ্রহণ করার সময়, সুপ্রিম কোর্ট ফরেনসিক অডিটরদের দ্বারা নিরীক্ষার নির্দেশ দিয়েছে – ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের রায়ে সুপ্রিম কোর্টের অনুমোদনক্রমে ফরেনসিক অডিটরের পর্যবেক্ষণ উদ্ধৃত করা হয়েছে – ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আরেকটি আদেশ পরবর্তীতে সুপ্রিম কোর্ট কর্তৃক প্রদত্ত – ২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯ তারিখের সুপ্রিম কোর্টের আদেশ প্রত্যাহারের জন্য অন্তর্বর্তীকালীন আবেদনগুলিতে প্রার্থনা অথবা কোম্পানিকে আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপের অংশ হিসাবে ঘোষণা করা উচিত কিনা তা পুনর্বিবেচনা করা – স্থায়িত্ব – সিধান্তঃ টেকসই নয়, বিশেষ করে তাৎক্ষণিক প্রকল্পের সাথে সম্পর্কিত উন্নয়নের কারণে – আম্রপালি গ্রুপের অন্যান্য সমস্ত প্রকল্পের বিপরীতে যা তৈরি করা হয়েছিল এনবিসিসির কাছে, তাৎক্ষণিক প্রকল্পের উন্নয়ন সর্বদা একটি চলমান প্রক্রিয়া - তাছাড়া, যদি তাৎক্ষণিক প্রকল্পটি এখন এনবিসিসির কাছে হস্তান্তর করা হয়, তাহলে এর ফলে ফ্ল্যাট ক্রেতাদের ক্ষতির পরিমাণ বৃদ্ধি পাবে - তা ছাড়া, আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিজের স্বার্থ এবং ফলস্বরূপ, অন্যান্য আম্রপালি প্রকল্পে অর্থ বিনিয়োগকারী ফ্ল্যাট ক্রেতাদের স্বার্থ ২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আদেশ অনুসারে ১৯.৭৫% নির্ধারণ করা হয়েছে

-বিষয়টির সমস্ত বৈশিষ্ট্য বিবেচনা করে, এই পর্যায়ে উন্নয়নের দায়িত্ব এনবিসিসি-এর কাছে হস্তান্তর করা ন্যায়সঙ্গত এবং যথাযথ হবে না-২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আদেশগুলি প্রত্যাহার করা বা কোম্পানিকে আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপের অংশ হিসাবে ঘোষণা করা যেতে পারে কিনা তা পুনর্বিবেচনা করা উপযুক্ত হবে না-তবে, তাৎক্ষণিক প্রকল্পের মাধ্যমে আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপগুলির দ্বারা প্রাপ্য পরিমাণ সুরক্ষিত করার জন্য নির্দেশ দেওয়া হয়েছে-বিবেচনাধীন আবেদনগুলি সেই অনুযায়ী নিষ্পত্তি করা হয়েছে।

দেওয়ানি মূল এক্তিয়ারঃ ২০১৮ সালের আই.এ. নং ১৬৮১৮৬, ২০২০ সালের আই.এ. নং ১০৯৮৮২, ২০২০ সালের আই.এ. নং ১১৪৮৬৫, ২০১৯ সালের আই.এ. নং ১৫৩৩৪১, ২০২০ সালের আই.এ. নং ১২০৩০৭, ২০২০ সালের আই.এ. নং ১২৩২৯৯ এবং ২০২১ সালের আই.এ. নং ৬৩৯৭।

(পুনরায়ঃ লা-রেসিডেন্সিয়া প্রকল্প)

মধ্যে

২০১৭ সালের ৯৪০ নং রিট আবেদন (দেওয়ানি)।

(ভারতীয় সংবিধানের ৩২ অনুচ্ছেদের অধীনে)

বিক্রমজিৎ ব্যানার্জী, এএসজি, আর ভেঙ্কটরামানি, পরাগ ত্রিপাঠি, জয় বসু, গোপাল শঙ্করনারায়ণন, প্রবীণ অ্যাডভার্স, রবীন্দ্র কুমার, এম.এল. লাহোটি, পবন কে শর্মা, আঁচিত শ্রীপাট, হিমাংশু শেখর, মুকুল সিং, বিভু শঙ্কর মিশ্র, বি.ভি. বলরাম দাস, কনক বোস, বরুণ সারিন, সুশ্রী মিশিকা বাজপাই, অশোক মাথুর, রাজ কমল, মাহিন প্রধান, অসীম অটওয়াল, কার্তব্য বাত্রা, অভিশ ভাটি, মোহিত চৌধুরী, সুশ্রী পুজা শর্মা, আভিষ্মা, কুনাল সচদেবা, চৌধুরী জুলফার আলি, সুশ্রী গরিমা শর্মা, সুশ্রী বর্ধন গুপ্ত, পারস মিথাল, পারভীন কুমার এম/এস কিংস অ্যান্ড অ্যালায়েন্স এলএলপি, সুশ্রী সুনিতা যাদব, অভিগ্য কুশওয়াহ, সিদ্ধার্থ রাজকুমার মুরারকা, প্রদীপ কুমার দুবে, সুশ্রী অনামিকা কুশওয়াহা, সুশ্রী নন্দিতা রাও, শশাঙ্ক শেখর, সুশ্রী মাহিজা রেড্ডি, কে এন অগ্নিহোত্রী, বীরেন্দ্র অরোরা, সঞ্জয় কাপুর, এম কাননন, লা, অর্জুন আমি রাজপুত, যজুর ভল্লা, বিজয় কুমার দিওয়েদি, অখিলেশ কুমার পান্ডে, আশিস বাজপেয়ী, দীপক সমোতা, শুভম ভাল্লা, আর কে অবস্থি, প্রশান্ত কুমার, শ্রীমতি ঋতু অরোরা, পীযূষ বৎসা, সন্তোষ কুমার-I, বিপুল গন্ডা, বিশাল গন্ডা, সত্যজিৎ এ. দেশাই, সত্য কামারি শর্মা, সারংস দেসাই, প্রশান্ত দেসাই। গোহিল, সুশ্রী তরুণা সিং গোহিল, আশিস কাবরা, মোহাম্মদ কামরান, সুশ্রী রানু পুরোহিত, সুশ্রী তানিয়া শ্রীবাস্তব, সুশ্রী জসলিন বিন্দ্রা, দিব্যকান্ত লাহোতি, পরীক্ষিত আহুজা, সুশ্রী প্রবীনা বিষ্ট, সুশ্রী মধুর ঝাভার, সুশ্রী বিন্ধ্য মেহরা, কার্তিক লাহোতি, সুশ্রী শিবাঙ্গী মালহোত্রা, ধর্মেন্দ্র কুমার সিনহা, অমিত সিনহা, সুবোধ কে. পাঠক,

সুনীল রাই, সুশ্রী রিচা কাপুর, কুণাল আনন্দ, সুশ্রী শ্যাল্যা আগরওয়াল, সুশ্রী সুরভী কাত্যাল, সুশ্রী মনোজ ভি জর্জ, রঞ্জিত ফিলিপ, সুশ্রী ভাবিকা, সুশ্রী শিল্পা ইজারা জর্জ, সৈয়দ মেহেদি ইমাম, মোহম্মদ পারভেজ দাবাস, উজমি জামিল হোসেন, মোহাম্মদ। আমির দুবাস, সুশ্রী জেসমিন ডামকেওয়ালা, পল্লভ মঙ্গিয়া, সুশ্রী বৈশালী শর্মা, দিনেশ চন্দর ত্রেহান, বিশ্বজিৎ দুবে, সুশ্রী শ্রীদীপা ভট্টাচার্য, মনপ্রীত লাম্বা, এম/এস। সিরিল অমরচাঁদ মঙ্গলদাস, জানেন্দর কুমার চুম্বক, শ্রীমতি রাধিকা, সুশ্রী অমিতা সিং কালকাল, নীরজ গুপ্ত, মো. ফুজাইল খান, শ্রীমতি আংশু গুপ্তা, ধীরাজ নায়ার, কিসলে কুমার, সুশ্রী বিশ্রুতি সাহনি, বৈভব লুথরা, শ্রীমতি মিঠু জৈন, শ্রেয়ান দাস, রাজেশ পি., রাহুল মালহোত্রা, শ্রীমতি হিমাংশী মদন, দেবেন্দ্র কুমার সিং, করুণাকর মহালিক, সুশ্রী, আনহাঁদা, এম, আনহাঁদা কুমার, আনহাঁদা কুমার। সুশ্রী দিশা ভান্ডারী, সুশ্রী শোভা গুপ্তা, সুশ্রী মেধা গর্গ, নির্মল কুমার অম্বাস্থ, সুশ্রী অস্মিতা বিসার্য, ডাঃ অমরদীপ গৌর, এম/এস ভি. মহেশ্বরী অ্যান্ড কোং-এর জন্য, মনোজ সিং, সঞ্জয় কুমার ভিসেন, অর্পিত রাই, আভিরাল কাশ্যপ, রোহিত কুমার সিং, রাহুল কুমার গুপ্ত, রোহিত অমিত স্থালেকার, ও.পি. গাগ্গার, হিমাংশু শেখর, বিষ্ণু শর্মা, সুশ্রী রাখি রায়, সুশ্রী গরিমা প্রসাদ, সুশ্রী কটিয়া কুমার, মারশ কুমার, আন কুমার, আন কেদার নাথ ত্রিপাঠী, ব্রিজেশ কুমার তাম্বার, ক্রিস্টোফার ডিসুজা, এম/এস। দেবাসা অ্যান্ড কোং, সোমেশ চন্দ্র ঝা, রমেশ বাবু এম.আর., শ্রীমতি রাজকুমারী বানজু, বিপিন কুমার জয়, প্রবীণ চতুর্বেদী, শ্রীমতি অনন্যা ঘোষ, আকাশ আদিত্য, জি.এন. রেড্ডি, শ্রীমতি স্নেহা কলিতা, শ্রী প্রেরণা মেহতা, বি.কে. এস. সতীপ, আশয়, ডি. চাহান, আশোয়ার, ড. বদ্রী প্রসাদ সিং, চন্দ্র প্রকাশ, অলোক ত্রিপাঠী, শ্রীমতি আস্থা শর্মা, মিশ্র সৌরভ, অনীশ মিত্তল, সুশ্রী নিরঞ্জনা সিং, সুরেশান পি., আনাস তানভীর, পবনশ্রী আগরওয়াল, সুশ্রী সুরুচি আগরওয়াল, এম/এস করঞ্জাওয়ালা অ্যান্ড কোং., শ্রীমতি অনিন্দিতা পূজারি, কৌশিক চৌধুরী, জসমিত সিং, প্রদীপ মিশ্র, রাজ বাহাদুর যাদব, শ্রীমতি মনীষা আম্বওয়ানি, মুশতাক আহমেদ, এম. টি. জর্জ, শ্রীমতি দিব্যা রায়, সুমিত সিনহা, শ্রীমতি অনুভা অগ্রওয়াল, আদিত্য জৈনতাল, জয়নাল, রাজবতী সুশ্রী ইন্দ্র সাহনি, সুশ্রী ভারতী ত্যাগী, উমেশ কুমার খৈতান, এম/এস। শাকিল আহমেদ সৈয়দ, গৌরব গোয়েল, অনিল কুমার মিশ্র-প্রথম, শান্তভানু সিং, রামেশ্বর প্রসাদ গয়াল, সঞ্চিত গর্গ, প্রমোদ দয়াল, শ্রীমতি স্বরূপমা চতুর্বেদী, সুশ্রী ময়ূরী রঘুবংশী, বিশাল গুপ্ত, সুশ্রী চারু মাথুর, আমান গুপ্তা, বি কৃষ্ণ প্রসাদ, দীপক কুমার, উড্ডয়ন প্রসাদ। প্রকাশ, শ্রীমতি কামাক্ষী এস. মেহলওয়াল, সুশ্রী টি. অর্চনা, অশোক মাথুর, ঋষি মাটোলিয়া, শ্রীমতি কীর্তি রেণু মিশ্র, সুজাতা কুর্দুকার, অভিনব রামকৃষ্ণ, সুশ্রী ধরিত্রী ফুকন, অ্যাড. উপস্থিত দলগুলোর জন্য।

পবন আগরওয়াল, রবীন্দ্র ভাটিয়া, ফরেনসিক নিরীক্ষক।

আদালতের আদেশটি পাস হয়েছিল

উদয় উমেশ ললিত, বিচারপতি

১. এই আদেশে নিম্নলিখিত তিনটি আবেদনপত্র নিষ্পত্তি করা হবেঃ-

ক) অ্যাসোসিয়েশন[১] এবং কোম্পানি[২] কর্তৃক তৈরি প্রকল্পে অ্যাপার্টমেন্ট বুক করা কিছু আবেদনকারীর দ্বারা দাখিল করা ২০১৮ সালের আই.এ. নং ১৬৮১৮৬ (জেড-৬৮*), ২০২০ সালের আই.এ. নং ১০৯৮৮২ (জেড-৩০৯* এবং আর-১০৩*) এবং ২০২০ সালের আই.এ. নং ১১৪৮৬৫ (জেড-৩১৮*)।

খ) কোম্পানি কর্তৃক দাখিলকৃত ২০১৯ সালের আই.এ. নং ১৫৩৩৪১ (জেড-২৩৩*), ২০২০ সালের আই.এ. নং ১২০৩০৭ (I-১৫৫*) এবং ২০২০ সালের আই.এ. নং ১২৩২৯৯ (I-১৫৮*); এবং

গ) আই.এ. নং ৬৩৯৭ ২০২১ (জেড-৩৪২ ') কোম্পানির ঋণদাতা রেলিগেয়ার ফিনভেস্ট লিমিটেড দ্বারা দায়ের করা হয়েছে।

২. গ্রেটার নয়ডা ইন্ডাস্ট্রিয়াল ডেভেলপমেন্ট অথরিটি ('জিএনআইডিএ', সংক্ষেপে) এবং 'কোম্পানি, প্লট বহনকারী নং জিএইছ-০৬ক সেক্টর-টেক জোন-IV, গ্রেটার নয়ডার মধ্যে সম্পাদিত ০৩.০২.২০১১ তারিখের ইজারা দলিলের মাধ্যমে নির্দিষ্ট শর্তে কোম্পানিটি দ্বারা বিকাশের অনুমতি দেওয়া হয়েছিল। এটি বিশেষভাবে বলা হয়েছিল যে কোম্পানিটি নিম্নলিখিত ছয়টি সত্তার কনসোর্টিয়াম দ্বারা অন্তর্ভুক্ত একটি বিশেষ উদ্দেশ্য সংস্থা ছিল যার নামে সংশ্লিষ্ট শেয়ারহোল্ডিং উল্লেখ করা হয়েছিল। ইজারা দলিলের প্রাসঙ্গিক প্রকরণগুলি ছিলঃ-

''...নিবন্ধিত কনসোর্টিয়ামটি নিম্নলিখিতগুলি নিয়ে গঠিতঃ-

	ক্র.নং	সদস্যের নাম	শেয়ারহোল্ডিং	অবস্থান
	১।	এম/এস বিদ্যাশ্রী বিল্ডকন প্রা. লি.	২৬.০০%	প্রধান সদস্য
	২।	এম/এস নিশার্ট ক্রিয়েশনস প্রা. লি.	১৯.০০%	প্রাসঙ্গিক সদস্য
	৩।	এম/এস অঞ্জলি বিল্ডকন প্রাইভেট লিমিটেড	২০.০০%	প্রাসঙ্গিক সদস্য
	৪।	এম/এস আগরওয়াল অ্যাসোসিয়েটস (প্রোমোটারস) লি.	৫.০০%	প্রাসঙ্গিক সদস্য
	৫।	এম/এস ইলিগ্যান্ট ইনফ্রাকন প্রাইভেট লিমিটেড	১৯.০০%	প্রাসঙ্গিক সদস্য
	৬।	এম/এস স্টানিং কনস্ট্রাকশনস প্রাইভেট লিমিটেড	১১.০০%	প্রাসঙ্গিক সদস্য

তারা তাদের প্রধান সদস্য এম/এস বিদ্যাশ্রী বিল্ডকন প্রাইভেট লিমিটেডের মাধ্যমে প্রকল্পের ব্রোশিওর/বিড নথির প্রকরণ গ-৮ অনুসারে ইজারাদাতার সাথে যোগাযোগ করেছে যাতে জমির প্লটটি নিম্নলিখিত ইজারা অধিকারের সাথে উপ-বিভক্ত করা যায়ঃ-

* আদালতের খণ্ড নম্বর

[১] আম্রপালি লা আবাসিক ফ্ল্যাট ক্রেতা সমিতি

[২] লা-রেসিডেনশিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড

	ক্র. নং	প্লট নং	সেক্টর	বিভক্ত এলাকা (চ.মি.)	সদস্যের নাম	অবস্থান	
	১।	জিএইছ-০৬ক	টেকজোন-IV	৮০০২৬.৬২	এম/এস লা রেসিডেনশিয়া ডেভেলপার্স প্রাইভেট লিমিটেড (এসপিসি) (এসপিসি হলো এম/এস বিদ্যাশ্রী বিল্ডকন প্রা. লি., এম/এস নিশার্ট ক্রিয়েশনস প্রা. লি., এম/এস অঞ্জলি বিল্ডকন প্রাইভেট লিমিটেড, এম/এস আগরওয়াল অ্যাসোসিয়েটস (প্রোমোটারস) লি. এবং এম/এস স্টানিং কনস্ট্রাকশনস প্রাইভেট লিমিটেড-এর যৌথ সংস্থা)	বিশেষ উদ্দেশ্য সংস্থা	
	২।	জিএইছ-০৬খ	টেকজোন-IV	১৭৭০০	এম/এস ইলিগ্যান্ট ইনফ্রাকন প্রাইভেট লিমিটেড	প্রাসঙ্গিক সদস্য	

... ...

এবং ইজারাদাতার কাছে এটি উপস্থাপন করা হয়েছে যে কনসোর্টিয়াম সদস্যরা নিজেদের মধ্যে একমত হয়েছেন যে মেসার্স বিদ্যাশ্রী বিল্ডকন প্রাইভেট লিমিটেড, যার নিবন্ধিত অফিস এইছ.নং ১৯৫, দ্বিতীয় তলা, পিছনের দিকে, রাম বিহার, দিল্লি-১১০০৯২, কনসোর্টিয়ামের প্রধান সদস্য থাকবে এবং ইজারাদাতা শুধুমাত্র সীমানাযুক্ত বিল্ডার্স আবাসিক/গ্রুপ হাউজিং প্লট নং জিএইছ-০৬ক, সেক্টর টেকজোন-IV, গ্রেটার নয়ডার ৮০০২৬.৬২ বর্গমিটার এলাকা পরিমাপের প্রকল্পটি বিকাশ করবেন।"

৩. কোম্পানিটি যে প্রকল্পটি গড়ে তুলবে তা ব্রোশার এবং বিজ্ঞাপনের মাধ্যমে 'আম্রপালি লা রেসিডেন্সিয়া' প্রকল্প হিসাবে ব্যাপকভাবে বিজ্ঞাপন দেওয়া হয়েছিল, যা ৩৬ মাসের মধ্যে অ্যাপার্টমেন্ট সরবরাহের প্রতিশ্রুতি দিয়েছিল। ব্রোশারের প্রাসঙ্গিক অংশটি ছিলঃ-

''আম্রপালি তার বিভিন্ন মূল্য সংযোজন আবাসিক প্রকল্পগুলির সাথে জীবনযাপনের পুরো ধারণাকে রূপান্তরিত করেছে। আরও একবার তার খ্যাতি বজায় রেখে এটি একটি অনন্য আবাসিক কন্ডোমিনিয়াম উপস্থাপন করছে, যা তার অভিনব ধারণার জন্য টেরেস হোমস হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছে। টেরেস হোমস ২,৩ এবং ৪ বেডরুমের অ্যাপার্টমেন্টগুলির জন্য পৃথক টেরেস বরাদ্দ করা হয়েছে। তিনটি পাশের খোলা টেরেস যা কার্যত তাজা বাতাসের সমুদ্র এই আধুনিক এবং স্থাপত্যগতভাবে উন্নত অ্যাপার্টমেন্ট হাউজিংয়ের প্রতিটি অ্যাপার্টমেন্টের একটি তারকা বৈশিষ্ট্য। টেরেসগুলি ব্যক্তিগত ভিলার সবুজ লনের অনুকরণ মাত্র এবং অ্যাপার্টমেন্টগুলির ফুসফুস হিসেবে কাজ করে।

অ্যাপার্টমেন্টের এই হৃদয়টি বহুমুখী গৃহস্থালী অনুষ্ঠানের জন্য ব্যবহার করা যেতে পারে।

যেখানে উৎসর্গকে নতুন করে সংজ্ঞায়িত করা হয়

আম্রপালি গ্রুপ রিয়েল এস্টেট এবং নির্মাণকে এতটাই ব্যাপকভাবে নতুন করে সংজ্ঞায়িত করেছে যে এটি একটি ব্র্যান্ড নামে পরিণত হয়েছে। আম্রপালি গ্রুপ আবাসিক আবাসন সমাধান থেকে শুরু করে বাণিজ্যিক ভবন থেকে শুরু করে আইটি পার্ক এবং শিক্ষা প্রতিষ্ঠান পর্যন্ত বিভিন্ন রিয়েল এস্টেট ক্ষেত্রে সফলভাবে তার শক্তি প্রমাণ করেছে। বিগত কয়েক বছরে আম্রপালি গ্রুপ অনেক টার্নকি সমাধান সহ রিয়েল এস্টেট এবং পরিকাঠামো শিল্পের অভূতপূর্ব বিকাশে অবদান রেখেছে। গ্রুপটি গুণমানের জন্য প্রচেষ্টা করে এবং তার সমস্ত প্রকল্পের জন্য সর্বোত্তম প্রযুক্তি, পরিকল্পনা, নকশা এবং নির্মাণ নিশ্চিত করে। এর ফলে আম্রপালি গ্রিন, আম্রপালি রয়্যাল, আম্রপালি গ্রাম, আম্রপালি আওয়াধ, আম্রপালি বৈশালী এবং আম্রপালি এক্সোটিকা অ্যাপার্টমেন্টের মতো তারকা প্রকল্পগুলি হয়েছে।''

৪. ব্রোশিওরে দেওয়া প্রতিশ্রুতির উপর নির্ভর করে এবং প্রকল্পটি 'আম্রপালি গ্রুপের' বলে উপস্থাপনাটি বিশ্বাস করে, বিভিন্ন আগ্রহী পক্ষ কয়েক কোটি টাকার বুকিং দিয়ে অ্যাপার্টমেন্ট বুক করেছিল। মনে হয় যে ৩২৫৬টি অ্যাপার্টমেন্ট তিনটি পর্যায়ে নির্মাণ ও বিকাশ করা হবে; প্রথম পর্যায়ে ১৪০৮টি অ্যাপার্টমেন্ট, দ্বিতীয় পর্যায়ে ৯৯৬টি অ্যাপার্টমেন্ট এবং তৃতীয় পর্যায়ে ৮৫২টি অ্যাপার্টমেন্ট।

৫. ২০১৭ সালের রিট আবেদন (দেওয়ানি) নং ৯৪০ (বিক্রম চ্যাটার্জি এবং অন্যান্য বনাম ভারত ইউনিয়ন এবং অন্যান্য) এবং এতে দায়ের করা অন্যান্য সম্পর্কিত বিষয়গুলিতে, আদালত আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিজ এবং বিষয়গুলির দায়িত্বে থাকা ব্যক্তিদের পক্ষ থেকে কমিশন এবং বাদ দেওয়ার কাজগুলি তুলে ধরতে চেয়েছিল এবং জমা দিয়েছিল যে অ্যাপার্টমেন্টধারীদের দ্বারা বিনিয়োগ করা পরিমাণগুলি আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিজ দ্বারা চুরি করা হয়েছিল। এই রিট আবেদনগুলি, ০৬.০৯.২০১৮ তারিখের আদেশ দ্বারা এই আদালত নির্দেশ দিয়েছে যে কোম্পানি সহ ৪৬ টি সংস্থাকে ফরেনসিক অডিটরদের দ্বারা নিরীক্ষা করা হবে। তদনুসারে, ফরেনসিক অডিটররা বিভিন্ন বিষয় বিবেচনা করে এবং ২০১৯ সালের ফেব্রুয়ারি ও এপ্রিল মাসে তাদের প্রতিবেদন জমা দিয়েছেন। 'আম্রপালি লা-রেসিডেন্টিয়া', ফরেনসিক অডিটর নোটঃ-

"লা রেসিডেন্সিয়া

২০১০-১১ সালে স্টানিং কনস্ট্রাকশন প্রাইভেট লিমিটেডের নামে ১৯.৭৫% ইকুইটি শেয়ারহোল্ডিং সহ ৩,২০০ টিরও বেশি আবাসিক ইউনিট বিশিষ্ট একটি বৃহৎ প্রকল্প চালু করা হয়েছিল।

[৩] (২০২০) ১৬ এস. সি. সি ৩৭৫

স্ট্যানিং কনস্ট্রাকশন প্রাইভেট লিমিটেড ('স্ট্যানিং'), একটি আম্রপালি গ্রুপ কোম্পানি, কোম্পানিটিতে ১৯.৭৫% শেয়ারের অধিকারী। স্ট্যানিং শুরু থেকেই একটি কনসোর্টিয়াম অংশীদার এবং নয়ডা কর্তৃপক্ষ দ্বারা 'স্ট্যানিং সহ স্ম্যাম্বার্স কনসোর্টিয়াম' কে জমি বরাদ্দ করা হয়েছিল। প্রকল্পটি একটি আম্রপালি গ্রুপ প্রকল্প হিসাবে চালু করা হয়েছিল এবং সেই অনুযায়ী বিপণন করা হয়েছিল। লা রেসিডেন্সিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেডের পরিচালকদের সাথে আলোচনা অনুসারে, তারা ২০১৭ সালে আম্রপালি গ্রুপের সাথে সম্পর্ক ছিন্ন করে। ২০১৭ হল সেই বছর যখন সুপ্রিম কোর্টে রিট আবেদন দায়ের করা হয়েছিল। লা রেসিডেন্সিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড এবং আম্রপালি গ্রুপের মধ্যে একটি বিপণন চুক্তি স্বাক্ষরিত হয়েছে (সংস্থার নাম জানা যায়নি) যে আম্রপালি গ্রুপ তার প্রকল্পটি ১৬ কোটি টাকার বিনিময়ে বাজারজাত করবে। শ্রী সঞ্জীব কুমার (লা রেসিডেন্সিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেডের পরিচালক এবং আম্রপালি গ্রুপের পরিচালক শ্রী শিব প্রিয়ার খুব পুরনো বন্ধু) জানিয়েছিলেন যে যদিও চুক্তিটি স্বাক্ষরিত হয়েছিল কিন্তু আম্রপালি গ্রুপ চুক্তির একটি অনুলিপি সরবরাহ করেনি। এটি প্রমাণ করে যে লা রেসিডেন্সিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেডের উপর আম্রপালির পরিচালকের উল্লেখযোগ্য প্রভাব ছিল যে চুক্তির একটি অনুলিপি স্বাক্ষরকারী কোনও ব্যক্তি/সত্তাকে না দেওয়ারও তাদের কর্তৃত্ব ছিল।

১৬ কোটি টাকার মধ্যে, যা চুক্তি অনুযায়ী আম্রপালি গ্রুপকে প্রদান করার কথা ছিল, ৪ কোটি টাকা আম্রপালি গ্রুপের জিএম/ডিজি অ্যাকাউন্টস শ্রী আদিখারির মৌখিক নির্দেশে সিএফও চন্দর ওয়াধওয়ার মালিকানাধীন এবং নিয়ন্ত্রিত স্যাফ্রন প্রোমার্ট কনসালটেন্সি প্রাইভেট লিমিটেডকে প্রদান করা হয়েছিল। উল্লেখ্য যে লা রেসিডেন্সিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেডের পরিচালকরা মধ্যম স্তরের পরিচালন কর্মকর্তা শ্রী অধিকারীর তত্ত্বাবধানে কাজ করছিলেন এবং কাজ করছিলেন। এটি ইঙ্গিত দেয় যে এই প্রকল্পটি শ্রী অনিল কুমার শর্মা এবং শ্রী শিব প্রিয়া, আম্রপালি গ্রুপের পরিচালক এবং শ্রী সঞ্জীব কুমার, শ্রী মুকেশ কুমার রায় এবং অন্যান্যরা কেবল একটি ফ্রন্ট ছিলেন।

এটা খুব স্পষ্ট যে কনসোর্টিয়াম অংশীদারদের কাছ থেকে তহবিলের কোনও অবদান ছিল না। কনসোর্টিয়াম অংশীদারদের দ্বারা প্রদত্ত যেকোনো তহবিল কেবল খুব অল্প সময়ের মধ্যেই তুলে নেওয়া হয়নি, বরং সুদমুক্ত ঋণ এবং অগ্রিমের নামে তাদের অতিরিক্ত তহবিল দেওয়া হয়েছিল।

আম্রপালি গ্রুপের কোম্পানিগুলি তাদের কিছু ক্রেতাকে কোম্পানিতে স্থানান্তর করেছে। আমরা দেখতে পেলাম যে বিক্রি না হওয়া জায়ের তালিকা শ্রী অনিল শর্মার কাছে পাঠানো হয়েছিল এবং তিনিই ছিলেন যিনি সিদ্ধান্ত নিয়েছে যে আম্রপালি গ্রুপের কোম্পানিগুলি থেকে নিম্নলিখিত ক্রেতাদের লা রেসিডেন্সিয়ায় স্থানান্তরিত করা হবে। এটি প্রমাণ করে যে লা রেসিডেন্সিয়া শ্রী অনিল শর্মা এবং শ্রী শিব প্রিয়ার সরাসরি নিয়ন্ত্রণে ছিল এবং আম্রপালি গ্রুপের একটি সত্তা।

কোম্পানিটি তার লেটারহেডে সি আম্রপালি গ্রুপের ব্র্যান্ড নাম/ট্রেডমার্কও ব্যবহার করছে। কোম্পানির ওয়েবসাইটটি www.amrapalilaresidentia.com অনুসরণ করছে।

যখন আমরা কোম্পানির ওয়েবসাইট খুলি, তখন বিজ্ঞাপনের পাতায় বিস্তারিত তথ্য লুকানো ছিল এবং এটি আম্রপালি গ্রুপের একটি প্রকল্প।''

এটিও লক্ষ্য করা গেছেঃ ~

''আমাদের দ্বারা নথিভুক্ত করা লা রেসিডেন্সিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেডের পরিচালক শ্রী সঞ্জীব কুমারের বিবৃতি অনুসারে, তিনি জানিয়েছেন যে আম্রপালি ব্র্যান্ড নাম ব্যবহারের জন্য প্রায় ৪ কোটি টাকা স্যাফ্রন প্রপমার্ট প্রাইভেট লিমিটেডকে (এই কোম্পানিটি শ্রী চন্দর ওয়াধওয়া সিএফও দ্বারা নিয়ন্ত্রিত) ফি হিসাবে প্রদান করা হয়েছে। তিনি কোনও বিল প্রদান করেননি।

সংবিধিবদ্ধ নিরীক্ষক সিএ অনিল মিত্তল এবং শ্রী চন্দর ওয়াধওয়া সিএফও একে অপরের সঙ্গে মিলে কাজ করেছিলেন এবং অনিল মিত্তলকে দেওয়া কাজের জন্য আম্রপালি গ্রুপের কাছ থেকে প্রাপ্ত ফি ভাগ করে নেওয়ার জন্য শ্রী অনিল মিত্তল চন্দর ওয়াধওয়া সিএফও-কে অর্থ প্রদান করেছিলেন। চন্দর ওয়াধওয়া অন্যান্য প্রবর্তক, পুরো কেলেঙ্কারির পিছনে পরিচালকদের সাথে অন্যতম মাস্টারমাইন্ড। তিনি গোষ্ঠীর ভিতরে এবং বাইরে সংস্থাগুলির একটি ওয়েব তৈরি করে তহবিলের চলাচলকে সহজতর করেছিলেন। তাঁর আত্মীয়দের এলএ রেসিডেন্সিয়া এবং জি হার্টবিট সিটি প্রকল্পে অংশীদার বিনিয়োগকারী করা হয়েছিল। প্যাটেল অ্যাডভান্স জেভি (নিও টাউন প্রকল্প নয়ডা) এবং ইউফোরিয়া স্পোর্টস সিটিতে তহবিল বিনিয়োগ করা হয়েছিল।''

৬. ফরেনসিক নিরীক্ষকের পূর্বোক্ত পর্যবেক্ষণগুলি এই আদালত তার ২৩.০৭.২০১৯[৪] তারিখের রায়ে অনুমোদনের সাথে উদ্‌ধৃত করেছে।

[৪] (২০১৯) ১৯ এসসিসি ১৬১-পৃষ্ঠা ২৮০ এবং ২৮১-এ

৬.১ এখানে এটাও উল্লেখ করা উচিত যে আম্রপালী গ্রুপ অফ কোম্পানিজের আরেকটি প্রকল্প, যার নাম "হার্টবিট সিটি প্রকল্প", সে সম্পর্কে উপরোক্ত রায়ে[৪] নিম্নলিখিত পর্যবেক্ষণগুলি করা হয়েছিল।

''৩৫. হার্টবিট সিটি বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড

প্রকল্পটি পেবলস প্রোলিজ প্রাইভেট লিমিটেড, থ্রি প্ল্যাটিনাম সফটেক প্রাইভেট লিমিটেড এবং বেসলাইন ইনফ্রাবিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড নামে ৩টি কোম্পানির নামে। এই প্রকল্পটি আম্রপালি গ্রুপের একটি প্রকল্প যা আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপ থেকে তৈরি করা হয়েছিল যখন মামলাটি সুপ্রিম কোর্টে বিচারাধীন ছিল। এই প্রকল্পে আম্রপালি গ্রুপ থেকে শ্রী অমিত ওয়াধওয়ার মাধ্যমে তহবিল বিনিয়োগ করা হয়েছিল, শ্রী অমিত ওয়াধওয়া পেবলস প্রোইজারা প্রাইভেট লিমিটেড এবং থ্রি প্ল্যাটিনাম সফটেক প্রাইভেট লিমিটেডের ২৫ শতাংশ অংশীদার ছিলেন।আম্রপালি গ্রুপ এই প্রকল্পটি আম্রপালি গ্রুপ প্রকল্প হিসাবে চালু করে এবং বিজ্ঞাপন দেয় এবং চুক্তিতে এই প্রকল্পের নাম রাখা হয় আম্রপালি হার্টবিট সিটি বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড। কর্পোরেট অফিসের ঠিকানা ছিল সেক্টর ৬২, নয়ডায় আম্রপালি কর্পোরেট টাওয়ারের মতো। আম্রপালী থেকে এই প্রকল্পটি কেন তৈরি করা হয়েছিল তা জানা যায়নি। জানানো হচ্ছে যে শ্রীবৈভব জৈন এবং শ্রী সংকল্প শুক্লা হলেন মূল ব্যবস্থাপক। অ্যাকাউন্টিং রেকর্ডের অভাবে, আমরা এই বিষয়ে আর এগিয়ে যেতে পারিনি।”

৬.২ উক্ত রায়ের অনুচ্ছেদ ৬১ এবং ৬২-এ লা-রেসিডেনটিয়া, হার্টবিট সিটি, স্টানিং কনস্ট্রাকশন প্রাইভেট লিমিটেড সম্পর্কিত কিছু পর্যবেক্ষণ নিম্নরূপ ছিলঃ-

...(i) ট্রাস্ট অংশীদারদের সঙ্গে পরিচালকগণ বিচক্ষণতার সঙ্গে প্রকল্পগুলিকে দুটি ভাগে ভাগ করেছেনঃ

(i) যে প্রকল্পগুলিতে বাড়ি ক্রেতাদের তহবিল পাওয়া গিয়েছিল এবং তহবিল এই প্রকল্পগুলি থেকে সরিয়ে নেওয়া হয়েছিল;

(ii) যে প্রকল্পগুলিতে বাড়ির তহবিল ঘুরিয়ে দেওয়া হয়েছিল। এই প্রকল্পগুলি পরবর্তীকালে আম্রপালি গ্রুপ থেকে আলাদা/বিচ্ছিন্ন করা হয়েছিল, যেমন হার্টবিট সিটি, লা রেসিডেন্সিয়া, বিনায়ক স্কোয়ার।

(ঞ) অফিস বয় এবং পিওনদের নামে বেশ কয়েকটি ডামি সংস্থা গঠন করা হয়েছিল। প্রযুক্তিগতভাবে, প্রাথমিক পর্যায়ে বরাদ্দগুলি অকার্যকর ছিল। কোম্পানিগুলি বাড়ি-ক্রেতাদের কাছ থেকে যে পরিমাণ অর্থ পেয়েছিল তা নির্মাণ এবং জমি প্রদানের জন্য ব্যয় করা পরিমাণের চেয়ে বেশি ছিল। ঋণ নেওয়ার একমাত্র উদ্দেশ্য ছিল পরিবারের সদস্যদের নামে সম্পদ তৈরি এবং সিনেমা তৈরির জন্য তহবিল অন্য কোনও উদ্যোগে স্থানান্তর করা।

মধ্যবিত্ত এবং নিম্ন আয়ের মানুষের খরচে বিনোদনের জন্য পর্যটন কেন্দ্রগুলিতে ভিলা কেনা হত।

(ট). বেশ কয়েকটি কোম্পানি শুধুমাত্র তহবিলের রুট করার উদ্দেশ্যে তৈরি করা হয়েছিল। এই কোম্পানিগুলির মূল উদ্দেশ্য অনুযায়ী কোনও বস্তুগত লেনদেন ছিল না যার জন্য তাদের অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছিল এবং তাদের প্রতিষ্ঠার পর থেকে কোনও ব্যবসা ছিল না।

৬২. প্রতিবেদন থেকে স্পষ্ট যে, শুধুমাত্র তহবিল এবং লেনদেনের জন্য বেশ কয়েকটি কোম্পানি তৈরি করা হয়েছিল যার মধ্যে অফিস বয়, কোনও আয় নেই এমন ব্যক্তি এবং ডামি কোম্পানি রয়েছে যেখানে পরিবারের সদস্য এবং আত্মীয়দের শুধুমাত্র কয়েকটি লেনদেনের জন্য সদস্য হিসাবে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছিল, যা নিম্নরূপঃ

(১) ঝাম্ব ফাইন্যান্স অ্যান্ড ইজারািং প্রাইভেট লিমিটেড।

এটি সিএফও শ্রী চন্দর ওয়াধওয়ার নিয়ন্ত্রণে ছিল। এর সাথে সম্পর্কিত এবং সম্পর্কহীন সংস্থাগুলিকে ৮৭৫ কোটি টাকার অগ্রিম ঋণ দেওয়া হয়েছে, যা পুনরুদ্ধারযোগ্য।

(২) গৌরীসুতা ইনফ্রাস্ট্রাকচার প্রাইভেট লিমিটেড এটি বিমুখ করা তহবিলের জন্যও তৈরি করা হয়েছিল।

(৩) নীলকান্ত বিল্ডক্রাফট প্রাইভেট লিমিটেড

একইভাবে জে.পি. মরগানের কাছ থেকে অত্যধিক হারে শেয়ার কেনার উদ্দেশ্যে, সংবিধিবদ্ধ নিরীক্ষক শ্রী অনিল মিত্তলের অফিস বয় এবং আত্মীয়দের সম্মতির উদ্দেশ্যে এটি গঠিত হয়েছিল।

(৪) অত্যাশ্চর্য নির্মাণ প্রাইভেট লিমিটেড

ফরেনসিক অডিটরদের অনুসন্ধান অনুযায়ী, তাদের হয় জমির ১৯.৭৫ শতাংশ বা ৬৩২টি ফ্ল্যাট সমর্পণ করা উচিত।''

অনুচ্ছেদ ১৫৩-এর পর্যবেক্ষণ এবং অনুচ্ছেদ ১৫৪-এর কিছু সিদ্ধান্ত ছিলঃ

''১৫৩. আমরা আরও দেখেছি যে, নয়ডা ও গ্রেটার নয়ডা কর্তৃপক্ষ এবং ব্যাঙ্কগুলির বকেয়া পরিশোধ না করা বাড়ি ক্রেতাদের দ্বারা ফ্ল্যাট দখলের পথে বাধা হয়ে দাঁড়াতে পারে না কারণ নয়ডা/বৃহত্তর নয়ডা কর্তৃপক্ষের কর্মকর্তাদের নিষ্ক্রিয়তার কারণে বাড়ি ক্রেতাদের অর্থ ঘুরিয়ে দেওয়া হয়েছে। তারা ভবনগুলি বিক্রি করতে বা ভেঙে ফেলতে পারবে না এবং মামলার তথ্য অনুসারে গৃহক্রেতা/ইজারা নেওয়া জমি/প্রকল্পের বিরুদ্ধে অভিযোগ আরোপ করতে পারবে না।

একইভাবে, প্রকল্পগুলি থেকে ব্যাঙ্কগুলি টাকা আদায় করতে পারে না কারণ এটি প্রকল্পগুলিতে বিনিয়োগ করা হয়নি। বাড়ি ক্রেতাদের অর্থ প্রতারণামূলকভাবে ঘুরিয়ে দেওয়া হয়েছে, এইভাবে, ফ্ল্যাট বিক্রি করে এবং তাদের কষ্টার্জিত অর্থ এবং সারা জীবনের সঞ্চয় থেকে বঞ্চিত করে তাদের বিরুদ্ধে জালিয়াতি স্থায়ী করা যায় না। তাদের তহবিল দ্বারা উত্থাপিত প্রকল্পগুলি বিক্রি করে তাদের আবার প্রতারিত করা যায় না। নয়ডা এবং বৃহত্তর নয়ডা কর্তৃপক্ষকে ত্রিপক্ষীয় চুক্তি সম্পাদনের জন্য 'আংশিক সমাপ্তি শংসাপত্র' জারি করতে হবে এবং এক মাসের মধ্যে ভবনগুলির আংশিক সমাপ্তি বা সমাপ্তির ক্ষেত্রে ক্রেতাদের পক্ষে নথিভুক্ত দলিলগুলি জারি করতে হবে।

১৫৪. ফলস্বরূপ, আমরা নিম্নরূপ আদেশ করিঃ

(i) আরইআরএ-র অধীনে আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানির নিবন্ধন বাতিল হয়ে যাবে;

(ii) নয়ডা এবং বৃহত্তর নয়ডা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানির পক্ষে প্রদত্ত বিভিন্ন ইজারা চুক্তি বাতিল করা হয়েছে এবং এখন থেকে রিসিভারের আদালতে ন্যস্ত করার অধিকার রয়েছে;

(iii) আমরা মনে করি যে নয়ডা এবং গ্রেটার নয়ডা কর্তৃপক্ষের বাড়ি ক্রেতাদের ফ্ল্যাট বা তাদের বকেয়া আদায়ের জন্য ইজারা দেওয়া জমি বিক্রি করার কোনও অধিকার থাকবে না। তাদের বকেয়া অন্যান্য সম্পত্তির বিক্রয় থেকে আদায় করতে হবে যা সংযুক্ত করা হয়েছে। বিভিন্ন ব্যাঙ্কের বকেয়া আদায়ের জন্যও এই নির্দেশটি ভাল।

(iv) আমরা এন. বি. সি. সি-কে নিয়োগ করেছি বিভিন্ন প্রকল্প সম্পূর্ণ করার জন্য এবং ক্রেতাদের কাছে দখল হস্তান্তর করার জন্য। এন. বি. সি. সি-র কমিশনের শতাংশ ৮ শতাংশ নির্ধারণ করা হয়েছে... "

৭. এইভাবে, 'আম্রপালি লা রেসিডেন্সিয়া' প্রকল্পটি দ্বিতীয় বিভাগে এসেছিল যেখানে বাড়ি ক্রেতাদের তহবিল ঘুরিয়ে দেওয়া হয়েছিল এবং যেখানে প্রকল্পগুলি পরবর্তীকালে আম্রপালি গ্রুপ থেকে আলাদা করা হয়েছিল। এটিও দেখা গেছে যে 'অত্যাশ্চর্য নির্মাণ প্রাইভেট লিমিটেড' (সংক্ষেপে 'অত্যাশ্চর্য'), যে কনসোর্টিয়ামের সদস্যদের মধ্যে একজন যিনি একটি বিশেষ উদ্দেশ্য সংস্থা হিসাবে সংস্থাটি স্থাপন করেছিলেন, তিনি আম্রপালি গ্রুপের অংশ ছিলেন। কোম্পানিতে 'অত্যাশ্চর্য'-এর শেয়ারহোল্ডিংয়ের সাথে সামঞ্জস্য রেখে, এই আদালত নির্দেশ জারি করেছে যে হয় জমির ১৯.৭৫ শতাংশ অথবা ৬৩২টি ফ্ল্যাট যা মোট ফ্ল্যাটের প্রায় ১৯.৪০ শতাংশ, কোম্পানি কর্তৃক সমর্পণ করা হবে; কারণ এটি ফ্ল্যাট ক্রেতাদের অবদানের সমতুল্য হবে যা অন্যত্র স্থানান্তরিত করা হয়েছিল।

৮. এই আদালত কর্তৃক গৃহীত ১৪.১০.২০১৯ তারিখের পরবর্তী আদেশে, কোম্পানির পক্ষ থেকে উত্থাপিত আপত্তিগুলি উল্লেখ করা হয়েছিল এবং এটি পর্যবেক্ষণ করা হয়েছিলঃ-

"আমরা শুনেছি শ্রী রাকেশ খান্না, লা রেসিডেন্সিয়ার পক্ষে উপস্থিত প্রবীণ আইনজীবী। এই আদালতের রায়ে নথিভুক্ত করা অনুসন্ধানে বলা হয়েছে যে ৬৩২টি ফ্ল্যাট বা শেয়ারের ১৯.৭৫ শতাংশ মূল্য লা রেসিডেন্সিয়ার কাছ থেকে পুনরুদ্ধার করতে হবে। এটি আরও উল্লেখ করা হয়েছে যে নির্মাণের কিছু খরচ লা রেসিডেন্সিয়ার দ্বারা ব্যয় করা হয়েছে। ফ্ল্যাটগুলি হস্তান্তর করার সময় বা সেগুলি বিক্রি করার জন্য সেই পরিমাণটি লা রেসিডেন্সিয়াকে দিতে হবে এবং অবশিষ্ট পরিমাণটি আম্রপালি গ্রুপকে দিতে হবে। আমরা লা রেসিডেন্সিয়াকে একটি হলফনামা জমা দেওয়ার নির্দেশ দিচ্ছি যে প্রতিটি ফ্ল্যাট নির্মাণে কত খরচ হয়েছে এবং বর্তমানে বিক্রির জন্য উপলব্ধ ৬০০টি ফ্ল্যাট নির্মাণে মোট পরিমাণ বিনিয়োগ করা হয়েছে। যে ফ্ল্যাটগুলি উপলব্ধ রয়েছে সেগুলি বিক্রি করতে তাদের নিষেধাজ্ঞা দেওয়া হয়েছে। হলফনামাটি পনের দিনের মধ্যে দাখিল করা হোক।''

৯. এই আদালত কর্তৃক ২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯, -এ প্রদত্ত উপরোক্ত আদেশের প্রেক্ষাপটে বর্তমান আবেদনগুলি বিবেচনা করা প্রয়োজন।

উল্লেখযোগ্যভাবে, যখন এই আদেশ দেওয়া হয়েছিল, তখন ২০১৮ সালের আই. এ. নং ১৬৮১৮৬ (জেড-৬৮ *) ৪৫ জন আবেদনকারীর জমা দেওয়া একটি আবেদন ইতিমধ্যে এই আদালতের রেকর্ডে ছিল। এই আবেদনটি ১৯.১১.২০১৮-এ দায়ের করা হয়েছিল এবং কোম্পানি দ্বারা প্রচারিত এবং বিজ্ঞাপিত ব্রোশিওরগুলি উল্লেখ করার পরে, আবেদনে জোর দিয়ে বলা হয়েছিল যে ফ্ল্যাট ক্রেতারা তাদের প্রকল্পকে আম্রপালি গ্রুপ প্রকল্প বলে বিশ্বাস করে উত্তরাধিকারী অ্যাপার্টমেন্ট বুক করেছেন। বলা হয়েছিলঃ-

''৬. এটা বলা অনেক গুরুত্বপূর্ণ যে রঙিন ব্রোশারটিতে "আম্রপালি লা-রেসিডেন্টিয়া" শিরোনাম রয়েছে এবং প্রকল্পটি কেবল আম্রপালি গ্রুপ দ্বারা ডিজাইন ও প্রচারিত নয়, আম্রপালি গ্রুপের অন্যান্য সমস্ত প্রকল্পের উল্লেখও রয়েছে যার মধ্যে রয়েছে "আম্রপালি ইডেন পার্ক", "আম্রপালি অবসর উপত্যকা", "আম্রপালি নীলকান্তমণি" এবং "আম্রপালি সেঞ্চুরিয়ান পার্ক"। তাছাড়া, বরাদ্দ-সহ-ফ্ল্যাট ক্রেতার চুক্তিতে আম্রপালি কর্পোরেট টাওয়ার সি-৫৬/৪০, সেক্টর-৬২ নয়ডা-তে নিবন্ধিত ঠিকানাও রয়েছে, যা আম্রপালি গ্রুপের কর্পোরেট অফিস।

বাড়ি ক্রেতাদের কাছে ডিমান্ড লেটারও সময়ে সময়ে জারি করা হয়েছে এবং নাম এবং "আম্রপালি লা-রেসিডেন্টিয়া"-র লোগো রয়েছে এবং আরও অর্থ প্রদানের রসিদগুলিও একই লোগো এবং আম্রপালির মাথার অধীনে জারি করা হয়েছে। তাছাড়া, ওয়েবসাইটটি আরও নির্দেশ করে যে এটি একটি আম্রপালি প্রকল্প কারণ ওয়েবটির শিরোনাম www.amrapali.in।"

আবেদনটি মূলত প্রার্থনা করেছিলঃ-

''.....

(খ) যত তাড়াতাড়ি সম্ভব জি. এইচ-০৬ক, টেক জোন-৪, নয়ডা এক্সটেনশনে অবস্থিত আম্রপালি লা-রেসিডেন্টিয়ায় আবেদনকারীদের স্বপ্নের বাড়িগুলি পৌঁছে দেওয়ার জন্য যথাযথ আদেশ বা নির্দেশ পাস করুন;

(গ) প্রকল্পটি বিলম্বিত করার জন্য এম/এস লা-রেসিডেন্টিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেডের পরিচালকদের দায়বদ্ধতা নির্ধারণের জন্য যথাযথ আদেশ জারি করা;

(ঘ) এম/এস লা-রেসিডেন্টিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড এবং এর সকল পরিচালকদের স্থাবর/অস্থাবর সম্পত্তি এবং ব্যাংক অ্যাকাউন্ট সংযুক্ত করার জন্য যথাযথ আদেশ প্রদান করুন.....”

তবে, এই আবেদনে করা প্রার্থনাগুলি এই আদালত তার ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশে বা ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আদেশে মঞ্জুর করেনি।

১০. ২০১৯ সালের ০১.১০.২০১৯ বা তার কাছাকাছি সময়ে (জেড-২৩৩*) কোম্পানিটি দায়ের করেছিল যে, যদিও স্ট্যানিং-এর কোম্পানিতে ১৯.৭৫ শতাংশ শেয়ার ছিল, কোম্পানিটি সর্বদা একটি স্বাধীন আইনি অস্তিত্ব বজায় রেখেছিল এবং আম্রপালি গ্রুপের উপর কোনও প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষ আর্থিক নির্ভরতা ছিল না। আম্রপালি গ্রুপের সাথে যে ব্যবস্থা করা হয়েছিল সে সম্পর্কে বলা হয়েছিলঃ

"আবেদনকারী আম্রপালি গ্রুপের কোনও গ্রুপ কোম্পানির কাছ থেকে কোনও অর্থ পাননি, স্ট্যানিং-এর কাছ থেকে প্রাপ্ত পরিশোধিত মূলধনের জন্য প্রদত্ত ১৩,৫৮০/- টাকা (মাত্র ১৩ হাজার পাঁচশো আশি টাকা) ব্যতীত। আবেদনকারী সংস্থার প্রতিষ্ঠার সময় ১৩.৮৫% শেয়ার সমস্যার বিপরীতে উক্ত পরিমাণটি প্রাপ্ত হয়েছিল। এটি উল্লেখ করা প্রাসঙ্গিক যে স্ট্যানিং আম্রপালি গ্রুপ সংস্থা হলেও, আবেদনকারী সংস্থায় স্ট্যানিং-এর কাছ থেকে শেয়ারের সাবস্ক্রিপশনের বিরুদ্ধে প্রাপ্ত উপরোক্ত পরিমাণ ব্যতীত কোনও তহবিলের প্রবাহ হয়নি।

আবেদনকারী সংস্থাটি আম্রপালি গ্রুপের সাথে একটি বিপণন ব্যবস্থা করেছিল যেখানে পক্ষগুলির মধ্যে একমত হয়েছিল যে আবেদনকারী সংস্থাকে প্রকল্পটি বিপণনের জন্য আম্রপালি নামটি ব্যবহার করার অনুমতি দেওয়া হবে। সেই সময়ে 'আম্রপালি' ব্র্যান্ডটি রিয়েল এস্টেট সেক্টরে সুপ্রতিষ্ঠিত ছিল এবং যেহেতু আবেদনকারী রিয়েল এস্টেট উন্নয়নের ব্যবসায় নতুন প্রবেশকারী ছিলেন, আবেদনকারী সংস্থার পরিচালকের অভিমত ছিল যে প্রকল্পটি বিপণন/ব্র্যান্ডিংয়ের দৃষ্টিকোণ থেকে উপকৃত হবে, যদি 'আম্রপালি' নামটি প্রকল্পটি বিপণন/ব্র্যান্ডিংয়ের জন্য ব্যবহার করা যেতে পারে।

উপরোক্ত বিষয়গুলির আলোকে, আম্রপালী নাম ব্যবহারের অনুমতি দেওয়ার জন্য এবং ব্র্যান্ডিং/বিপণন সহায়তা সম্প্রসারণের জন্য, আবেদনকারী কোম্পানি প্রকল্পে বুক করা/বিক্রিত প্রতি বর্গফুট জমির জন্য আম্রপালী গ্রুপকে ৭৫/- টাকা দিতে সম্মত হয়েছে।

আবেদনে মৌলিক জমা দেওয়া ছিলঃ

''ফরেনসিক নিরীক্ষকের কাছে এটি জানা যায় যে আবেদনকারী একটি প্রাইভেট লিমিটেড সংস্থা এবং স্ট্যানকিং একজন শেয়ারহোল্ডার হওয়ায়, শুধুমাত্র বিতরণযোগ্য লভ্যাংশ আকারে আবেদনকারী সংস্থার (যদি থাকে) লাভের অধিকারী, যা আবেদনকারী সংস্থায় তার শেয়ারহোল্ডিংয়ের সাথে আনুপাতিক হবে। নগদ বা অন্য কোনও উপায়ে মুনাফা আইনত শেয়ারহোল্ডারদের মধ্যে বিতরণ করা যাবে না।

তদনুসারে, শেয়ারহোল্ডার হিসাবে স্ট্যানকিং কেবলমাত্র প্রকল্পের শেষে নির্ধারিত লাভের (যদি থাকে) পরে আবেদনকারী সংস্থা দ্বারা ঘোষিত বিতরণযোগ্য লভ্যাংশে ১৯.৭৫% শেয়ারের যোগ্য হবে।

এই প্রকল্পের জমি প্রকল্পের এই পর্যায়ে ১৯.৭৫% পর্যন্ত ভাগ/পৃথক করা যাবে না এই সত্যটি বৈধ করার জন্যও এই মাননীয় আদালতের সম্মতি প্রয়োজন।

আবেদনকারী বলতে চান যে ৬৩২টি ফ্ল্যাটে পৌঁছানোর জন্য আবেদন করা যুক্তিটি ন্যায়সঙ্গত এবং যথাযথ নয় এবং আবেদনকারী যদি ৬৩২টি ফ্ল্যাট সমর্পণ করার নির্দেশ মেনে চলেন, তবে ফ্ল্যাটগুলির সংখ্যা পরিবর্তিত হবে, যদি মোট নির্মিত জায়গার ১৯.৭৫% ভাগ করে নেওয়া হয়। অবিক্রিত জায়ের অংশ হিসাবে ফ্ল্যাটগুলি মোট নির্মিত জায়গার ১৯.৭৫% নিশ্চিত করতে পারে না।

অন্যথায়, এটি আবেদনকারী এবং আম্রপালি গ্রুপের মধ্যে অ্যাকাউন্টের নিষ্পত্তি সাপেক্ষে হওয়া উচিত, যেখানে আবেদনকারীকে আম্রপালি গ্রুপের কাছ থেকে অর্থ গ্রহণ করতে হবে।

এছাড়াও, এটি জমা দেওয়া হয় যে ৬৩২টি ফ্ল্যাট বিক্রি না হওয়া ইনভেন্টরি নির্মাণের বিভিন্ন পর্যায়ে রয়েছে এবং প্রকল্পের মধ্যে বিভিন্ন টাওয়ারে অবস্থিত। যদিও ইনভেন্টরিটির কিছু অংশ হস্তান্তরের জন্য প্রস্তুত, কিছু নির্মাণাধীন এবং কিছু এখনও নির্মাণ করা হয়নি। তদনুসারে, এই ৬৩২টি ফ্ল্যাটগুলির উপাদান এবং প্রকৃত হস্তান্তরের জন্য, সমস্ত দিক থেকে সম্পূর্ণ, নিয়মিত তহবিলের প্রবাহের মাধ্যমে নির্মাণে ধারাবাহিকতা বজায় রাখা প্রয়োজন, যা এই বিক্রি না হওয়া ইনভেন্টরি বিক্রয় থেকে আসবে। উপরন্তু, প্রকল্পের সামগ্রিক উন্নয়ন এবং বাড়ি ক্রেতাদের কাছে ইউনিট হস্তান্তরের সুবিধার্থে, এই ফ্ল্যাটগুলি বিক্রি করা আবশ্যক এবং এই ধরনের বিক্রয় থেকে প্রাপ্ত পরিমাণ প্রথমে প্রকল্প নির্মাণ ও সমাপ্তির জন্য ব্যবহার করা আবশ্যক।

আবেদনকারীর জন্য একমাত্র কার্যকর বিকল্প হতে পারে আবেদনকারী সংস্থার (প্রকল্প সমাপ্তির পর্যায়ে পৌঁছে) লাভ এবং ক্ষতির ক্ষেত্রে ১৯.৭৫% প্রদান করা।''

অবশেষে, আবেদনে অনুরোধ করা হয়েছিল যে এই আদালত কর্তৃক প্রদত্ত ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশটি প্রত্যাহার করা হোক বা বিকল্পভাবে কোম্পানিকে নির্মাণের ব্যয় এবং সমগ্র প্রকল্পের উন্নয়নের জন্য আনুপাতিক ব্যয় এবং আম্রপালি গ্রুপের কাছ থেকে প্রাপ্য অন্যান্য পরিমাণের ক্ষেত্রে যথাযথ সমন্বয় করার পরে প্রস্তাবিত লাভের ১৯.৭৫ শতাংশ জমা করার নির্দেশ দেওয়া হোক।

১০.১ এরপর কোম্পানি কর্তৃক ১১.১১.২০২০ তারিখে দাখিল করা আইএ নং ১২০৩০৭ অফ ২০২০ (I-১৫৫*) এবং ২৫.১১.২০২০ তারিখে দাখিল করা ২০২০ সালের আইএ নং ১২৩২৯৯ (I-১৫৮*) তে অনুরূপ আবেদন জমা দেওয়া হয়েছিল। এই দুটি আবেদনে বলা হয় যে, কোম্পানিটিকে ৬৩২টি ফ্ল্যাট বিক্রির মাধ্যমে তহবিল সংগ্রহের অনুমতি দেওয়া হবে, যা ছাড়া কোম্পানির পক্ষে অর্থ সংগ্রহ করা এবং প্রকল্পটি সম্পূর্ণ করা সম্ভব হবে না। উপরন্তু, কিছু নির্দেশ যা কোম্পানির মতে সামগ্রিকভাবে প্রকল্পটি সম্পন্ন করার জন্য পাস করা প্রয়োজন ছিল, তার জন্যও অনুরোধ করা হয়েছিল। এটি জমা দেওয়া হয়েছিলঃ

"৫৬. আবেদনকারীকে অবিক্রিত তালিকা বিক্রি করে তহবিল সংগ্রহের অনুমতি দেওয়ার জন্য প্রয়োজনীয় নির্দেশনা প্রদানের পাশাপাশি এবং ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানের মাধ্যমে অর্থ সংগ্রহের জন্য, আবেদনকারী এই মাননীয় আদালতের সদয় হস্তক্ষেপের জন্য অনুরোধ করবেন যাতে তিনি নিম্নরূপ প্রয়োজনীয় নির্দেশনা প্রদান বিবেচনা করতে পারেন, যা মধ্যস্থতাকারী পরিস্থিতিতে গুরুত্বপূর্ণ এবং প্রকল্পের সামগ্রিক সমাপ্তির জন্য উপকারী হবেঃ

ক. প্রথমত, এই মাননীয়া আদালত এই মাননীয়া আদালত কর্তৃক নিযুক্ত রিসিভারকে একটি এসক্রো অ্যাকাউন্ট স্থাপন, পরিচালনা এবং দায়িত্বে থাকার নির্দেশ দিতে পারে যেখানে আবেদনকারী সংস্থার অ্যাকাউন্টে সমস্ত প্রাপ্য জমা করা হয়, তা সে বিক্রি করা এবং/অথবা বিক্রি না হওয়া ইনভেন্টরি থেকে প্রাপ্ত হোক, অন্যান্য উৎস থেকে প্রাপ্ত তহবিল ছাড়াও (যেমন ব্যাঙ্ক/আর্থিক প্রতিষ্ঠান থেকে উত্থাপিত নতুন অর্থ)।

খ. উপরন্তু, যেহেতু বর্তমান কার্যধারার মুলতুবি থাকাকালীন জি. এন. আই. ডি. এ-র জারি করা বিধিবদ্ধ অনুমোদনের বৈধতা শেষ হয়ে গেছে। সর্বশেষ বৈধ অনুমোদনের পরিকল্পনার একটি অনুলিপি, যার মেয়াদ ২০১৯-এর নভেম্বরে শেষ হয়ে গিয়েছিল, এখানে সংযুক্ত করা হয়েছে এবং সংযুক্তি এল হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছে। প্রকল্পের সামগ্রিক সমাপ্তির সুবিধার্থে, এই মাননীয় আদালতের হস্তক্ষেপ জি. এন. আই. ডি. এ-কে প্রকল্পটি শেষ হওয়ার প্রত্যাশিত তারিখ অর্থাৎ ডিসেম্বর ২০২২ পর্যন্ত এই ধরনের লাইসেন্স/অনুমতির বৈধতা বাড়ানোর জন্য প্রয়োজনীয় নির্দেশনা জারি করা প্রয়োজন।

গ. একইভাবে, রেরা নিবন্ধনের আওতায় প্রকল্পের সমাপ্তির প্রস্তাবিত ১৫.০৬.২০১৯ তারিখটি শেষ হয়ে গেছে। রেরা নিবন্ধনের একটি অনুলিপি এখানে সংযুক্ত করা হয়েছে এবং সংযুক্তি এম হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছে। প্রকল্পের সামগ্রিক সমাপ্তির সুবিধার্থে, এই প্রকল্পের সমাপ্তির প্রত্যাশিত তারিখ অর্থাৎ ডিসেম্বর ২০২২ পর্যন্ত এই ধরনের লাইসেন্স/অনুমতির বৈধতা বাড়ানোর জন্য ইউপি রেরাকে প্রয়োজনীয় নির্দেশ জারি করার জন্য এই মাননীয় আদালতের হস্তক্ষেপ প্রয়োজন।

ঘ. এই মাননীয় আদালতের হস্তক্ষেপও প্রয়োজন, এমনকি ইউপি রেরা কর্তৃপক্ষকে তার আদেশ প্রত্যাহার করার জন্য, আবেদনকারীর বিরুদ্ধে কোনও জবরদস্তিমূলক ব্যবস্থা না নেওয়ার জন্য এবং এই মাননীয় আদালতের সামনে বর্তমান কার্যক্রম নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত এই ধরনের কোনও আদেশ দেওয়া থেকে বিরত থাকার জন্য যথাযথ নির্দেশনা জারি করার ক্ষেত্রেও।

ঙ. উপরোক্ত বিষয়গুলি ছাড়াও, প্রকল্পের প্রত্যাশিত সমাপ্তির তারিখ অর্থাৎ ডিসেম্বর ২০২২ পর্যন্ত আবেদনকারী কোম্পানির বিরুদ্ধে কোনও প্রতিকূল রায়/আদেশ/আরোপ জারি না করার জন্য জি. এন. আই. ডি. এ, ইউপি রেরা ইত্যাদির মতো সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষকে নির্দেশ দেওয়াও অপরিহার্য।

চ. বিগত বহু বছর ধরে জমির বকেয়া অর্থের উপর আরোপিত জরিমানা সুদ কমানোর পর জমি বকেয়া বিবরণী পুনর্বিবেচনার জন্য জি. এন. আই. ডি. এ-কে নির্দেশ দেওয়া প্রয়োজন। আবেদনকারী নিজেকে এই ধরনের ছাড়ের জন্য উপযুক্ত বলে মনে করেন কারণ এই আদালত অন্যান্য প্রকল্প/বিকাশকারীদেরও একই সুবিধা দিয়েছে। আবেদনকারী নিজেকে এই ধরনের ছাড়ের যোগ্য বলে মনে করেন কারণ আবেদনকারী সংস্থার ক্ষেত্রে আম্রপালি গ্রুপের অন্যান্য প্রকল্পের তুলনায় অনেক আলাদা, যেখানে বরাদ্দের সময় প্রকল্পের জমির জন্য প্রদত্ত প্রাথমিক ১০ শতাংশ অর্থ প্রদানের পরে জি. এন. আই. ডি. এ-কে কোনও পরিমাণ অর্থ প্রদান করা হয়নি। আবেদনকারী এই ধরনের ছাড়/ছাড়ের জন্য আরও বেশি যোগ্য কারণ আবেদনকারী সংস্থাটি জমির বকেয়া হিসাবে জি. এন. আই. ডি. এ-র মূল পরিমাণের চেয়ে বেশি পরিশোধ করেছে। জি. এন. আই. ডি. এ আজ অবধি যে পরিমাণ দাবি করছে তা অত্যন্ত স্ফীত, যেমনটি ইতিমধ্যে বর্তমান আবেদনে বিশদভাবে উল্লেখ করা হয়েছে।

ছ. এটি আরও জমা দেওয়া হয় যে জি. এন. আই. ডি. এ-কে বাড়ি ক্রেতাদের নামে সাব-ইজারা দলিলগুলি নিবন্ধিত করার নির্দেশ দেওয়া হবে কারণ আবেদনকারীর দ্বারা জমির বকেয়া পরিশোধ না করার কারণে জি. এন. আই. ডি. এ আরও নিবন্ধকরণ স্থগিত করেছে। যেহেতু জি. এন. আই. ডি. এ-কে প্রদেয় জমির বকেয়া অযথা সুদ আরোপের কারণে (এই মাননীয় আদালতের নির্দেশ অনুসারে) পুনর্বিবেচনার প্রয়োজন হবে, তাই প্রকল্পের বাড়ি ক্রেতাদের পক্ষে বিক্রয়ের নিবন্ধকরণ অব্যাহত রাখা প্রয়োজনীয় হয়ে পড়ে, যাদের এই কারণে ভুগতে হবে না। আবেদনকারী এই বিষয়ে প্রয়োজনীয় নির্দেশনা চান যেহেতু জি. এন. আই. ডি. এ-র সামনে আবেদনকারীর অবস্থান কোনওভাবেই এই মাননীয় আদালতের সামনে থাকা অন্যান্য বরাদ্দকারী/প্রকল্প/বিকাশকারীদের মতো নয়।

জ. জি. এন. আই. ডি. এ কর্তৃক প্রদেয় জমির বকেয়া বাবদ জি. এন. আই. ডি. এ কর্তৃক আরোপিত অন্যান্য ধার্যকরণের ক্ষেত্রেও এই আদালতের হস্তক্ষেপ বিশেষভাবে প্রয়োজন। জি. এন. আই. ডি. এ কর্তৃক আরোপিত দণ্ডনীয় সুদের উপর বর্ধিত ছাড় ছাড়াও, আবেদনকারী সংস্থার উপর কিছু অযৌক্তিক চাপ প্রত্যাহারের জন্য জি. এন. আই. ডি. এ-কে প্রয়োজনীয় নির্দেশনা জারি করা উচিত। জমির বকেয়া হিসাবে এই ধরনের অনেক অযৌক্তিক ও নির্বিচারে চাপিয়ে দেওয়া, আবেদনকারী সংস্থার জি. এন. আই. ডি. এ-কে মূল অর্থমূল্যের চেয়ে বেশি অর্থ প্রদান করা সত্ত্বেও জি. এন. আই. ডি. এ-র কাছে খেলাপি হওয়ার কারণ।

এই প্রসঙ্গে, এটি লক্ষণীয় যে, প্রশ্নবিদ্ধ প্রকল্পটি জুলাই ২০১১ থেকে মে ২০১৫ পর্যন্ত প্রতিকূলভাবে প্রভাবিত ছিল, যার কারণগুলি সরাসরি জি. এন. আই. ডি. এ-এর সাথে সম্পর্কিত এবং আবেদনকারী কোম্পানির নিয়ন্ত্রণের বাইরে ছিল।

এই সময়কালে প্রকল্পটি যে বিষয়গুলিতে বাধাগ্রস্ত হয়েছিল তার মধ্যে ছিল জমি বরাদ্দ বাতিল, কৃষকদের বিক্ষোভ এবং জিএনআইডিএ/ইউপি রাজ্য সরকার কর্তৃক জমি অধিগ্রহণের বিরুদ্ধে আন্দোলন, কৃষকদের বর্ধিত ক্ষতিপূরণ প্রদানের বিষয়টি এবং অন্যান্য সম্পর্কিত আইনি সমস্যা।

এই বিষয়গুলি ব্যবহারিকভাবে একাধিক অনুষ্ঠানে প্রকল্পের অগ্রগতির বিশদ বিবরণ দেয় এবং ফলস্বরূপ জি. এন. আই. ডি. এ দ্বারা আবেদনকারী সংস্থার উপর এই ধরনের ব্যাঘাতের জন্য জোরপূর্বক শাস্তিমূলক বাধ্যবাধকতা আরোপ করা হয়েছিল, প্রকল্পে নির্মাণ বন্ধের জন্য আবেদনকারী সংস্থাকে পর্যাপ্ত ক্ষতিপূরণ দেওয়ার পরিবর্তে, যে কারণগুলি সরাসরি জি. এন. আই. ডি. এ-র জন্য দায়ী ছিল।

এমন সময়ে, জমি অধিগ্রহণের ক্ষেত্রে কৃষকদের এবং জি. এন. আই. ডি. এ/রাজ্য সরকারের মধ্যে বিরোধের অবসান ঘটাতে কৃষকদের প্রদেয় বর্ধিত ক্ষতিপূরণ প্রদানের বোঝাও আবেদনকারী সংস্থার মতো প্রকল্প জমির বরাদ্দকারীদের কাছে সুবিধামত হস্তান্তর করা হত, যা আবেদনকারী সংস্থা দ্বারা প্রত্যাশিত বা হিসাব করা হত না।

এই বিষয়ে আবেদনকারী সংস্থা জি. এন. আই. ডি. এ-র কাছে একটি আবেদন জমা দিয়েছিল এবং পরবর্তীকালে আবেদনকারী সংস্থাকে 'জিরো পিরিয়ড পলিসি'-র আওতায় সুবিধা দাবি করার জন্য এলাহাবাদের উত্তর প্রদেশের উচ্চ আদালতে একটি রিট আবেদন দায়ের করতে হয়েছিল। তবে, জি. এন. আই. ডি. এ-র পক্ষ থেকে ব্যবস্থা না নেওয়ার কারণে, জি. এন. আই. ডি. এ দ্বারা আবেদনকারী সংস্থাকে কোনও সুবিধা দেওয়া হয়নি।

অতএব, আবেদনকারী সংস্থাকে এখন এই সুবিধা প্রদান করা প্রয়োজন, প্রথমত এই কারণে যে এই সুবিধা জি. এন. আই. ডি. এ-র কাছ থেকে দীর্ঘ সময় ধরে পাওয়া যাচ্ছে, যারা আবেদনকারী সংস্থার সঙ্গে এই সমস্যাটি নিষ্পত্তি করতে এড়িয়ে চলেছে, এবং এই কারণেও যে জি. এন. আই. ডি. এ-র কাছ থেকে এই ধরনের শিথিলতা/অবকাশ/সমন্বয়ের অভাবে, প্রকল্পটি সমাপ্তির সময় মোট ইতিবাচক হওয়ার সম্ভাবনা নেই।

ঝ. অধিকন্তু, গৃহ ক্রেতাদের জন্য প্রয়োজনীয় নির্দেশনা প্রয়োজন, যাদের নিয়মিতভাবে তাদের পাওনা পরিশোধ করার জন্য নির্দেশ দেওয়া উচিত। চলমান পরিস্থিতির ফলে গৃহ ক্রেতারা আবেদনকারী কোম্পানিকে তাদের পাওনা পরিশোধ আটকে রেখেছেন, প্রকল্পের সামগ্রিক সমাপ্তির জন্য তহবিলের এই প্রবাহ অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ এবং প্রয়োজনীয়। এটি নথিযোগ্য যে এই ধরনের অ-পরিশোধ তহবিলের প্রবাহ এবং প্রকল্পের নির্মাণের গতির উপর সরাসরি প্রভাব ফেলেছে।

ঞ. আরেকটি দিক, যা যথাযথ বিবেচনা করা হলে, প্রকল্পে আরও ভালো লাভের দিকে পরিচালিত করতে পারে তা হল আবেদনকারী কোম্পানি কর্তৃক রেলিগেয়ার (এনবিএফসি) থেকে নেওয়া ঋণ সুবিধা। আবেদনকারী কোম্পানি ইতিমধ্যেই ৫০,০০,০০,০০০/- টাকার মূল ঋণের বিপরীতে ৫২,৬১,৫১,২৪২/- টাকা পরিশোধ করেছে। আজ পর্যন্ত পরিস্থিতি এমন যে, উক্ত আর্থিক প্রতিষ্ঠানটি ঋণ পরিশোধ পুনরুদ্ধারের জন্য আবেদনকারী কোম্পানির ব্যাংক অ্যাকাউন্টের উপর লিয়েন তৈরি করেছে (যা আজ পর্যন্ত রেলিগেয়ারের চাহিদা অনুসারে ১৫,২৯,৬১,০১৯/- টাকা), যার ফলে প্রকল্প সম্পন্ন করার জন্য তহবিল ব্যবহারের জন্য অচল হয়ে পড়েছে।"

১০.২ ২০২০ সালের আইএ নং ১২৩২৯৯-এ কোম্পানি এবং গৃহ ক্রেতাদের সমিতির দ্বারা গৃহীত ব্যবস্থাগুলি নিম্নরূপ উল্লেখ করা হয়েছেঃ-

''৩৮. এখানে এটাও উল্লেখ করা প্রাসঙ্গিক যে, প্রকল্পটি বাস্তবায়নের জন্য এবং তহবিল ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে এবং প্রকল্পের ক্ষেত্রে আবেদনকারী কোম্পানির ন্যায্যতা এবং কার্যকর ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে গৃহ ক্রেতাদের আস্থা জাগানোর জন্য প্রয়োজনীয় স্বচ্ছতা এবং বস্তুনিষ্ঠতা আনার উদ্দেশ্যে কোনও গৃহ ক্রেতা বা গৃহ ক্রেতাদের সংগঠন এই মাননীয় আদালতের দ্বারস্থ হওয়ার আগে, আবেদনকারী কোম্পানি বিভিন্ন টাওয়ারের ফ্ল্যাট ক্রেতাদের প্রতিনিধি/কোর কমিটির সাথে বেশ কয়েকটি সমঝোতা স্মারক স্বাক্ষর করেছে। উক্ত সমঝোতা স্মারক অনুসারে, গৃহ ক্রেতারা তাদের পাওনা ৫১০১০১০০৪৩২৮৯৮০ নম্বরের একটি নির্দিষ্ট ব্যাংক অ্যাকাউন্টে জমা দেওয়ার প্রতিশ্রুতি দিয়েছেন, যা আবেদনকারী কোম্পানি কর্তৃক কর্পোরেশন ব্যাংক, রামপ্রস্থ, গাজিয়াবাদ, উত্তর প্রদেশে (টাওয়ার ২০, ২৪, ২৫-এর জন্য) পরিচালিত হবে, এবং ৫১০৩৪১০০০৬৭৪০৮৪ নম্বরের একটি ব্যাংক অ্যাকাউন্টে (টাওয়ার ২৮ এবং ২৯-এর জন্য) এবং ৫১০৩৪১০০০৬৭৪০৯২ নম্বরের একটি ব্যাংক অ্যাকাউন্টে (টাওয়ার ২২-এর জন্য) আবেদনকারী কোম্পানি কর্তৃক কর্পোরেশন ব্যাংক, সেক্টর ৬২, নোয়াডা, উত্তর প্রদেশে রক্ষিত হবে। বরাদ্দপ্রাপ্ত/গৃহ ক্রেতাদের মনোনীত প্রতিনিধিরা ব্যাংক অ্যাকাউন্টগুলিতে যৌথ স্বাক্ষরকারী, যা গৃহ ক্রেতাদের তহবিলের উৎস এবং প্রকল্প নির্মাণের জন্য এই তহবিলের ব্যবহারের উপর কঠোর নজর রাখতে সক্ষম করে। আবেদনকারী কোম্পানি এবং গৃহ ক্রেতাদের মধ্যে সম্পাদিত সমঝোতা স্মারকের অনুলিপি এখানে সংযুক্ত করা হয়েছে এবং সংযুক্তি পি-৪ হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছে।

৩৯. পূর্বোক্ত অনুচ্ছেদের ক্ষেত্রে, এখানে উল্লেখ করা আবশ্যক যে, বিবাদী কোম্পানির সাথে সমঝোতা স্মারক স্বাক্ষরকারী গৃহ ক্রেতারা ৩,০৪,৬৬,৭৯৫/- টাকা অবদান রেখেছেন। একইভাবে, প্রকল্পের সকল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি যদি বিবাদী কোম্পানির সাথে সম্পদ সংগ্রহ করে, তাহলে নির্মাণের অবস্থা উল্লেখযোগ্যভাবে বৃদ্ধি পাবে। উক্ত সমঝোতা স্মারকের পরিপ্রেক্ষিতে নির্ধারিত ব্যাংক অ্যাকাউন্টে প্রাপ্ত তহবিল এবং নির্মাণ ও সংশ্লিষ্ট কার্যক্রমে ব্যয় করা পরিমাণের বিবরণ সহ সারসংক্ষেপ, সমঝোতা স্মারক স্বাক্ষরের পরে গৃহ ক্রেতাদের দ্বারা জমা করা ৩,০৪,৬৬,৭৯৫/- (১,৬৩,৭৪,৩৭২/- + ১,৪০,৯২,৪২৩/-) টাকার অঙ্কের গণনা এখানে সংযুক্তি-পি/৫ হিসাবে সংযুক্ত করা হয়েছে।"

১১. অন্যদিকে, ২০২০ সালের আই.এ. নং ১০৯৮৮২ (জেড-৩০৯ *) অ্যাসোসিয়েশন দ্বারা দায়ের করা হয়েছিল যে "আম্রপালি লা রেসিডেন্সিয়া প্রকল্প" প্রতিটি অর্থে আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানির একটি প্রকল্প এবং তাই ফ্ল্যাট ক্রেতারা একই ধরনের সুরক্ষার অধিকারী ছিলেন যা এই আদালত কর্তৃক গৃহীত ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশের মাধ্যমে অন্যান্য বাড়ি ক্রেতাদের দেওয়া হয়েছিল। ১৬.১১.২০২০ (আর-১০৩*)-এ দায়ের করা অতিরিক্ত হলফনামায় অ্যাসোসিয়েশন আরও জোর দিয়েছিল যে স্ট্যানিং সহ কনসোর্টিয়ামের তিনজন সদস্য ছিলেন আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিজ এবং তাদের মধ্যে কোম্পানির শেয়ার মূলধনের ৬৫ শতাংশেরও বেশি অংশ ছিল। অতিরিক্ত হলফনামায় প্রদত্ত চার্ট আকারে বিশদ বিবরণ ছিলঃ-

ক্র. নং	কোম্পানির নাম	পরিচালকবৃন্দ	প্রকল্পে শেয়ারহোল্ডিং	মন্তব্য
১।	এম/এস বিদ্যাশ্রী বিল্ডকন প্রা. লি.	i. পঙ্কজ জৈন ii. বৈভব জৈন iii. নরেশ চন্দ জৈন	প্রধান সদস্য ২৬%	অম্রপালি গ্রুপের অন্তর্ভুক্ত [পৃষ্ঠা ৪০, ৯৭, ১৬৯ (২৩.০৭.২০১৯)] [পৃষ্ঠা ৩, ১৬, ২১, ২২ (২৮.০৭.২০২০)]
২।	অঞ্জলি বিল্ডকন প্রা. লি.	i. মুকেশ কুমার রায় ii. সঞ্জীব কুমার	২০.০০%	অম্রপালির সম্মুখভাগ হিসাবে বিবেচিত [পৃষ্ঠা ৪০, ৯৯, ১১৮ (২৩.০৭.২০১৯)]
৩।	স্টানিং কনস্ট্রাকশনস প্রা. লি.	i. অমিত বিক্রম	১১% (অম্রপালি)	অম্রপালি গ্রুপ কোম্পানির অন্তর্ভুক্ত, [পৃষ্ঠা ২১, ৪১, ১৮৮–১১৯ (২৩.০৭.২০১৯)]
		ii. অমরেশ কুমার	*১৯.৭৫% এফএ প্রতিবেদন ও মূল রায় (২৩.০৭.২০১৯) অনুযায়ী	
		iii. সুভাষ চন্দ্র কুমার		

ক্র. নং	কোম্পানির নাম	পরিচালকবৃন্দ	প্রকল্পে শেয়ারহোল্ডিং	মন্তব্য
৪।	নিশান্ত ক্রিয়েশনস প্রা. লি.	i. সুষমা ii. কুলভূষণ রায় বাজাজ iii. নিশান্ত বাজাজ	১৯.০০%	অম্রপালি গ্রুপের পরিচালকও ছিলেন [পৃষ্ঠা ৪০ তারিখ ২৩.০৭.২০১৯]
৫।	আগরওয়াল অ্যাসোসিয়েটস (প্রোমোটার্স) লি.	i. হরকিশন কুমার ii. আদিত্য আগরওয়াল iii. অশীষ আগরওয়াল	৫.০০%	[স্টানিং দ্বারা অধিগৃহীত]
৬।	ইলিগ্যান্ট ইনফ্রাকন প্রা. লি.	i. উমা আগরওয়াল ii. অভয় কুমার iii. অমিত	১৯.০০%	অম্রপালি সেঞ্চুরিয়ানের এসবি-ইজারাদার [পৃষ্ঠা ৪০ তারিখ ২৩.০৭.২০১৯]

হলফনামায় তিনটি পর্যায়ের প্রত্যেকটির ক্ষেত্রে নির্মাণের অবস্থাও নিম্নরূপ দেওয়া হয়েছেঃ

''উপরন্তু, চার্টটি প্রকাশ করে যে বিকাশকারী দ্বারা সরবরাহ করা মোট ৩২৫৬ টি ইউনিটের মধ্যে ৬৩২ টি ইউনিট বিকাশকারী দ্বারা আম্রপালি গ্রুপের% এর জন্য দেওয়া হয়। তবে, প্রস্তাবিত ৬৩২ টি ইউনিটের মধ্যে, বিকাশকারী দ্বিতীয় পর্যায় থেকে ১৮১ টি ইউনিট হস্তান্তর করছে যা ৭০ শতাংশ সম্পূর্ণ এবং ৪১৫ টি ইউনিট তৃতীয় পর্যায় থেকে দেওয়া হচ্ছে যা একটি ছদ্মবেশ কারণ বিকাশকারীের মতে এর মাত্র ৪০ শতাংশ সম্পন্ন হয়েছে। এটি জমা দেওয়া হয়েছে যে আইআইটি পর্যায়টি ৪০ শতাংশ সমাপ্তির কাছাকাছিও নেই এবং দ্বিতীয় ও আইলেয়ার উভয় পর্যায়ের প্রতিযোগিতামূলক ক্রিয়াকলাপের কারণে বাস্তবে পরিত্যক্ত হয়ে পড়েছে এবং বিকাশকারী বাড়ি ক্রেতাদের দ্বারা সংগৃহীত সমস্ত অর্থ সরিয়ে নিয়েছে এবং নির্মাণ কার্যক্রম থেকে তার হাত ধুয়ে ফেলেছে। নির্মাতা সম্পূর্ণ ব্যর্থ হয়েছে এবং ক্রেতারা সম্পূর্ণ বিশ্বাস হারিয়ে ফেলেছে এবং গত ১০ বছরে নির্মাতা মোট প্রকল্পের মাত্র ৩০ শতাংশ কাজ শেষ করতে সক্ষম হয়েছে।''

১১.১ ১৫.১১.২০২০ তারিখে ১৪ জন আবেদনকারীর দ্বারা আইএ নং ১১৪৮৬৫ অফ ২০২০ (জেড-৩১৮*) নামে আরও একটি আবেদন দাখিল করা হয়েছিল। এই আবেদনে "আম্রপালি লা রেসিডেন্টিয়া" প্রকল্পের সমস্ত ফ্ল্যাট ক্রেতাদের কাছে কোম্পানির ১৮.০১.২০২০ তারিখের যোগাযোগের উল্লেখ করা হয়েছে। উক্ত যোগাযোগের পাঠ্য নিম্নরূপ ছিলঃ

"যেহেতু আপনি আম্রপালির উপর চলমান সুপ্রিম কোর্ট সম্পর্কে অবগত আছেন, তাই মাননীয় আদালত আমাদের (লা রেসিডেন্সিয়া বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড) উপর কিছু বিধিনিষেধ আরোপ করেছে। নিষেধাজ্ঞা অনুযায়ী আমাদের ৬৩২টি ফ্ল্যাট মাননীয় আদালতের কাছে সমর্পণ করতে হবে, আমাদের কোনও নতুন ইনভেন্টরি বিক্রি করার অনুমতিও নেই, যার ফলে আপনার ফ্ল্যাটটি সম্পূর্ণ করার জন্য প্রয়োজনীয় পরিচালন তহবিলের চরম সংকট দেখা দিয়েছে। এই চলমান মামলার ফলে আমরা বিশ্বাসযোগ্যতার অভাবে বাজার থেকে তহবিল সংগ্রহ করতে পারছি না।''

আবেদনকারীরা তারপর জমা দিয়েছেনঃ-

''৫. উপরোক্ত বিবৃতি আবেদনকারীদের একটি গুরুতর দ্বিধাগ্রস্ত করে তুলেছে এবং তারা একটি অদ্ভুত সমস্যার সম্মুখীন হচ্ছে, কারণ বিক্রম চ্যাটার্জী এবং ওরস বনাম ভারত ও ওরস ইউনিয়ন (২০১৭ সালের ৯৪০ নং রিট পিটিশন) মামলায় ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের রায় অনুসারে, মাননীয় আদালত এই সিদ্ধান্তে পৌঁছেছেন যে লা রেসিডেন্টিয়া কর্তৃক নির্মিত এবং বিকশিত সম্পত্তির ১৯.৭৫% অংশের মালিকানা আম্রপালীর, যার মোট সংখ্যা ৬৩২টি ফ্ল্যাট। তবে, আম্রপালি লা রেসিডেন্সিয়ার অংশ হওয়া ফ্ল্যাট/অ্যাপার্টমেন্টগুলির অবশিষ্ট ৮০.২৫ শতাংশের বিষয়ে একটি বড় অনিশ্চয়তা এবং সম্পূর্ণ স্বচ্ছতার অভাব রয়েছে এবং উত্তরদাতা-নির্মাতার একটি দায়িত্ব রয়েছে। তবে, উত্তরদাতা-নির্মাতা সুবিধাজনকভাবে বাড়ির ক্রেতাদের ৮০ শতাংশের ভবিষ্যতের হাত ধুয়ে ফেলার জন্য আদালতের রায়ের আড়ালে লুকিয়ে থাকার চেষ্টা করছেন এবং দাবি করছেন যারা তাদের সমস্ত জীবন সঞ্চয়ও ব্যয় করেছেন এবং প্রস্তাবিত অ্যাপার্টমেন্টে বিনিয়োগের জন্য বিশাল ঋণ নিয়েছেন। আবেদনকারীদের মতো বাড়ির মালিকরা সম্পূর্ণভাবে আটকা পড়েছে এবং তাদের বাড়ির ভবিষ্যত সম্পর্কে সম্পূর্ণ অনিশ্চয়তার মুখোমুখি হয়েছে যা উত্তরদাতা-নির্মাতা দ্বারা তৈরি করা হচ্ছে।

... ...

১১. আবেদনকারীদের আশঙ্কা, প্রকৃত ক্রেতা/বাড়ি ক্রেতা হিসেবে যাদের সম্পত্তি সমগ্র লা রেসিডেনশিয়া প্রকল্পের ১৯.৭৫% অংশের মধ্যে পড়ে না, তাদের স্থানান্তরিত হওয়ার সম্ভাবনা রয়েছে কারণ এনবিসিসির উপর বোঝা বিশাল এবং সম্ভবত যে প্রকল্পগুলিতে আম্রপালির ১০০ শতাংশ সম্পৃক্ততা রয়েছে সেগুলি প্রথম অগ্রাধিকার পাবে যদি না এই মাননীয় আদালত যথাযথ আদেশ প্রদান করে। প্রোমোটারদের ভূমিকা, সুযোগ, দায়িত্ব, দায় ইত্যাদি ঠিক করা দরকার কারণ তারা বলে যে প্রকল্পের তিনটি পর্যায়েই ৬৩২টি ফ্ল্যাট ছড়িয়ে ছিটিয়ে রয়েছে এবং মাননীয় আদালত কর্তৃক যথাযথ নির্দেশনা জারি না করা হলে বাড়ির ক্রেতারা তাদের মাথার উপর একটি ঘর ছাড়াই গুরুতর অসুবিধার মধ্যে পড়বেন।

... ...

১৫...

দ. আরও বলা হয়েছে যে লা রেসিডেন্টিয়ায় আম্রপালি গ্রুপের কাছে আত্মসমর্পণ করা ৬৩২টি ইউনিট অসম্পূর্ণ এবং বিভিন্ন টাওয়ারে ছড়িয়ে ছিটিয়ে রয়েছে, বিভিন্ন তলায় যার মধ্যে অনেকগুলি সম্পূর্ণও হয়নি।

এই পরিস্থিতিটি নির্মাণকারীর দ্বারা এই মাননীয় আদালতের নিষেধাজ্ঞা আদেশের উদ্ধৃতি দিয়ে নির্মাণের অগ্রগতি ব্যাহত করার জন্য ব্যবহার করা হয়। "

১২. পরিশেষে, রেলিগেয়ার ফিনভেস্ট লিমিটেড কর্তৃক ১৩.০১.২০২১ তারিখে ২০২১ সালের আইএ নং ৬৩৯৭ দাখিল করা হয়, যেখানে বলা হয় যে আবেদনকারী কোম্পানিকে আর্থিক সুবিধা প্রদান করেছেন এবং কোম্পানি প্রকল্পের জমি এবং ৯৩৯টি ফ্ল্যাট/ইউনিট আবেদনকারীর কাছে বন্ধক রেখেছে এবং তাই আবেদনকারীর স্বার্থ সুরক্ষিত থাকবে।

১৩. যেহেতু এই আদালত কর্তৃক গৃহীত ২৮.০৭.২০২০ তারিখের আদেশের উল্লেখ করা হয়েছিল, তাই বিদ্যা শ্রী বিল্ডকন প্রাইভেট লিমিটেড এবং "হার্টবিট সিটি" সম্পর্কিত পর্যবেক্ষণগুলি দ্বিতীয় বিভাগের[৫] আরেকটি প্রকল্প প্রস্তুত প্রসঙ্গের জন্য এখানে বের করা হয়েছেঃ

"১. আমরা ফরেনসিক অডিটরের পাশাপাশি পক্ষগুলির পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ আইনজীবীকে দীর্ঘ সময় ধরে শুনেছি। প্রথম প্রশ্নটি উত্থাপিত হয় যে হার্টবিট সিটি প্রকল্পগুলি আম্রপালি গ্রুপের কিনা, এবং দ্বিতীয় প্রশ্নটি হল এম/এস মহাগুন রিয়েল এস্টেট প্রাইভেট লিমিটেড এম/এস বেসলাইন ইনফ্রাবিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেডের সাথে কী চুক্তি করেছে।

২. এটা স্পষ্ট যে হার্টবিট সিটি প্রকল্পগুলি 'আম্রপালি হার্টবিট' প্রকল্পের নামে ব্র্যান্ড অ্যাম্বাসেডর শ্রী এম. এস. ধোনির সাথে '২০১১-২০১২'-এ চালু করা হয়েছিল। আম্রপালি গ্রুপের নাম শৈলীতে বাড়ি ক্রেতাদের চুক্তিটি এই আশ্বাসের সাথে করা হয়েছিল যে ফ্ল্যাটগুলি ৩৬ মাসের মধ্যে সরবরাহ করা হবে। 'বেশিরভাগ ক্রেতারা সময়মতো তাদের বকেয়া পরিশোধ করেছিলেন, তবে নির্মাণ বিলম্বিত হয়েছিল।

৩. হার্টবিট সিটি প্রকল্পগুলির মধ্যে রয়েছে হার্টবিট সিটি ১ (সংক্ষেপে, এইচবিসি ১) এবং হার্টবিট সিটি ২ (সংক্ষেপে, এইচবিসি ২) এবং নয়ডার হ্যাঙ্গিং গার্ডেন। ২ সংশ্লিষ্ট প্রকল্পের জন্য জমি থ্রি প্ল্যাটিনাম সফটেক প্রাইভেট লিমিটেড, পেবলস প্রোলিজ প্রাইভেট লিমিটেড এবং বেসলাইন ইনফ্রাবিকাশকারী্স প্রাইভেট লিমিটেডের নামে বরাদ্দ করা হয়েছিল। প্রকল্পগুলি আম্রপালি গ্রুপের নামে চালু ও বিজ্ঞাপন দেওয়া হয়েছিল। তৃতীয় পর্যায়ের প্রকল্পটি হ্যাঙ্গিং গার্ডেনের নামে ২০১১-২০১২-এ শুরু হয়েছিল; তবে, পরে, হ্যাঙ্গিং গার্ডেন প্রকল্পটি বাতিল করা হয়েছিল এবং বাড়ির ক্রেতাদের এইচবিসি ১ এবং এইচবিসি ২-এ স্থানান্তরিত করা হয়েছিল বা অর্থ ফেরত দেওয়া হয়েছিল।

[৫] প্রসঙ্গঃ ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশের ৬১ অনুচ্ছেদ

৪. এইচবিসি ১-এ ৭৫৯টি ইউনিট এবং এইচবিসি ২-এ ১২১৭টি ইউনিট + দোকান রয়েছে, কিন্তু কোনো না কোনো কারণে নির্মাণ কাজ এগোতে পারেনি।

৫. নিরীক্ষা প্রতিবেদনে, দেখা গেছে যে বেসলাইনের জমি এইচবিসি ১ এবং এইচবিসি ২ প্রকল্পের অংশ এবং সাধারণভাবে এইচবিসি ১ এবং এইচবিসি ২-এর পরিচালকদের নিয়ন্ত্রণে ছিল এবং এইচবিসি এবং এইচবিসি ২-এর গ্রাহকদের তহবিল থেকে কেনা হয়েছিল এবং এটি এইচবিসি ১ এবং এইচবিসি ২-এর একটি অবিচ্ছেদ্য অঙ্গ এবং তাই, এইচবিসি ১ এবং এইচবিসি ২-এর গ্রাহকদের জমির উপর প্রথম এবং সম্পূর্ণ অধিকার রয়েছে এবং জমি বিক্রি থেকে প্রাপ্ত অর্থের উপর এইচবিসি ১ এবং এইচবিসি ২ প্রকল্প নির্মাণের জন্য ব্যবহার করা যেতে পারে। এইচবিসি ১-এর নয়টি টাওয়ার এবং ৭৮৫টি ইউনিট রয়েছে, যার মধ্যে ৬৭৫টি ইউনিট বিক্রি হয়েছে এবং ১৪৭ কোটি টাকা বিক্রি হওয়া ইউনিট থেকে আদায়যোগ্য। এইচবিসি ২-এর ১২টি টাওয়ার এবং ১২৮২টি ইউনিট রয়েছে, যার মধ্যে ৯৩৬টি ইউনিট বিক্রি হয়েছে এবং বিক্রিত ইউনিট থেকে ৩০১ কোটি টাকা আদায়যোগ্য। এইচবিসি ১ সম্পূর্ণ করতে প্রায় ১৬৭.১৯ কোটি টাকা এবং এইচবিসি ২-এর ৩৭৫.৬৪ কোটি টাকা খরচ হবে, যা অবিক্রিত ইউনিট থেকে আদায়যোগ্য।

৬. আম্রপালি হোমসের পরিচালক শ্রী অমিত ওয়াধওয়ার ২৫ শতাংশ শেয়ার রয়েছে। শ্রী অখিল কুমার সুরেখা, যিনি বিহারীজি ৩ ইস্পাত উদ্যোগ লিমিটেড এবং বিচারপতি এস. টি ইঞ্জিনিয়ারিং সার্ভিসেস লিমিটেডের পরিচালক, তাঁর যথাক্রমে ১৩ শতাংশ এবং ১২ শতাংশ শেয়ার রয়েছে, মোট ২৫ শতাংশ। শ্রী বৈভব জৈন এবং শ্রী পঙ্কজ জৈন, পরিচালক, ১০ শতাংশ এবং ১৫ শতাংশ শেয়ার হোল্ডিং করেছেন, মোট ২৫ শতাংশ, যেখানে কোজি হ্যাবিট্যাট বিল্ডার্স প্রাইভেট লিমিটেড, মা শারদা হোল্ডিং প্রাইভেট লিমিটেড, তার পরিচালক শ্রী সঙ্কল্প শুক্লার মাধ্যমে ২৫ শতাংশ শেয়ার রয়েছে। একইভাবে, এইছবিসি দ্বিতীয় পর্বে, শেয়ারহোল্ডিং প্যাটার্নটি শ্রী অমিত ওয়াধওয়া, শ্রী অখিল কুমার সুরেখা বৈভব জৈন, জনাব পঙ্কজ জৈন, এবং জনাব সংকল্প শুক্লার উপরে উল্লিখিত গোষ্ঠীর ২৫% এর মতো।

৭. বেসলাইন ইনফ্রাবিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড-এ বলা হয়েছে যে, শ্রী অমরেশ কুমারের শেয়ারহোল্ডিং হল ৮.২৫%, শ্রী অখিল কুমার সুরেখার মাধ্যমে বিহারীজি ইস্পাত উদ্যোগ লিমিটেড ৮.২৫%, শ্রী বৈভব জৈন ও শ্রীমতী স্বাতী জৈনের মাধ্যমে বি২সি রিয়েল্টার্স প্রাইভেট লিমিটেড ৮.২৫%, শ্রী সঙ্কল্প শুক্লার মাধ্যমে কোজি হ্যাবিট্যাট বিল্ডার্স প্রাইভেট লিমিটেড ৮.২৫%। শ্রী নিশান্ত চৌবে ও শ্রী সন্তোষ চৌবে যথাক্রমে ৩৪ শতাংশ ও ৩৩ শতাংশ শেয়ারের অধিকারী। শ্রী নিশান্ত চৌবে ও শ্রী সন্তোষ চৌবে ফরেনসিক নিরীক্ষকদের নথি দেননি; তবে তাদের ৬৭ শতাংশ শেয়ার রয়েছে।

৮. আমাদের বিচার ও আদেশে হার্টবিট এ সিটি সম্পর্কিত নিম্নলিখিত ফলাফলগুলি নথিভুক্ত করা হয়েছে ২৩.৭.২০১৯:-

''৩৫. হার্টবিট সিটি বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড-এই প্রকল্পটি পেবলস প্রোইজারা প্রাইভেট লিমিটেড, থ্রি প্ল্যাটিনাম সফটেক প্রাইভেট লিমিটেড এবং বেসলাইন ইনফ্রাবিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড নামে ৩টি সংস্থার নামে করা হয়েছে। এই প্রকল্পটি একটি বি আম্রপালি গ্রুপের প্রকল্প যা আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিজ থেকে তৈরি করা হয়েছিল যখন মামলাটি মহামান্য সুপ্রিম কোর্টে বিচারাধীন ছিল। শ্রী অমিত ওয়াধওয়ার মাধ্যমে আম্রপালি গ্রুপ থেকে এই প্রকল্পে তহবিল বিনিয়োগ করা হয়েছিল, শ্রী অমিত ওয়াধওয়া 'পেবলস প্রোইজারা প্রাইভেট লিমিটেড এবং থ্রি প্ল্যাটিনাম সফটেক প্রাইভেট লিমিটেডের ২৫ শতাংশ অংশীদার ছিলেন। আম্রপালি গ্রুপ এই প্রকল্পটি আম্রপালি গ্রুপ প্রকল্প হিসাবে চালু করেছিল এবং বিজ্ঞাপন দিয়েছিল এবং চুক্তিতে এই প্রকল্পটির নাম দেওয়া হয়েছিল আম্রপালি হার্টবিট সিটি বিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড। কর্পোরেট অফিসের ঠিকানা ছিল নয়ডার সেক্টর ৬২-এ আম্রপালি কর্পোরেট টাওয়ারের মতো। আম্রপালি থেকে প্রকল্পটি খোদাই করার উদ্দেশ্য জানা যায় না। জানা যায় যে শ্রী বৈভব জৈন এবং শ্রী সঙ্কল্প শুক্লা হলেন মূল পরিচালন ব্যক্তি।''

৯. শ্রী বৈভব জৈন আম্রপালি গ্রুপের স্থপতি ছিলেন যাঁর ২৫ শতাংশ শেয়ার ছিল। শ্রী অখিল কুমার সুরেখারও প্রতিটি প্রকল্পে ২৫ শতাংশ শেয়ার ছিল।

... ...

১৪. বিদ্যাশ্রী বিল্ডকন প্রাইভেট লিমিটেডের ক্ষেত্রে, আম্রপালী গ্রুপের হিসাব বইতে ৪,০০,০০,০০০/- (চার কোটি টাকা) হল ডেবিট ব্যালেন্স।

১৫. এটা স্পষ্ট যে, বিদ্যা শ্রী বিল্ডকন প্রাইভেট লিমিটেডের অধিকর্তা শ্রী পঙ্কজ জৈনকে (আম্রপালি গ্রুপের বর্তমান অধিকর্তা এবং শ্রী বৈভব জৈনের ভাই) ২৪২.৩৮ কোটি টাকা হস্তান্তর করা হয়েছে।

... ...

১৮. আম্রপালি হার্টবিট সিটির নামে প্রকল্পটি চালু করা হয়েছিল এবং বাড়ির ক্রেতারা আম্রপালি গ্রুপের সাথে চুক্তি করেছিল। আম্রপালি হার্টবিট সিটির নামে চেক জারি করা হয়েছিল। নির্মাতা-ক্রেতা চুক্তির জন্য আম্রপালির লেটারহেড ব্যবহার করা হয়েছিল এবং প্রকল্পটিকে আম্রপালী হার্টবিট সিটি হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছিল।

এই প্রকল্পটি একটি স্বাধীন প্রকল্প বলে মনে করা সত্য। আমরা ফরেনসিক নিরীক্ষকদের প্রতিবেদনে নথিভুক্ত করা উপরোক্ত ফলাফলগুলি গ্রহণ করতে অক্ষম। সম্ভবত, এটি এই কারণে হয়েছিল যে কিছু অ্যাকাউন্ট উপলব্ধ করা হয়নি, তবে, আগে নথিভুক্ত করা ফলাফলের পরিপ্রেক্ষিতে গোষ্ঠী এবং দলগুলির সম্পর্ক এবং আন্তঃব্যক্তিক লেনদেনের ক্ষেত্রে, এইচবিসি ১ এবং এইচবিসি ২ কে কেবলমাত্র আম্রপালি গ্রুপের প্রকল্প হিসাবে বিবেচনা করা হবে এবং স্বাধীন প্রকল্প হিসাবে নয়। অনুসন্ধান অনুসারে, ফরেনসিক নিরীক্ষকদের প্রতিবেদনে নথিভুক্ত তথ্য অনুযায়ী বেসলাইন জমি বিক্রি করতে সম্মত হয়েছিল। এইচবিসি ১ এবং এইচবিসি ২ প্রকল্প এবং বেসলাইন ইনফ্রাবিকাশকারীস প্রাইভেট লিমিটেড এইচবিসি ১ এবং এইচবিসি ২ প্রকল্পের অংশ এবং অংশ এবং ক্রেতাদের জমির উপর এবং জমি বিক্রি থেকে প্রাপ্ত অর্থের উপর অধিকার রয়েছে। আমরা ফরেনসিক নিরীক্ষকদের প্রতিবেদনে নথিভুক্ত উক্ত অনুসন্ধানটি গ্রহণ করি।''

১৪. আমরা প্রথম সেট আবেদনপত্রে আবেদনকারীদের পক্ষে অ্যাসোসিয়েশনের পক্ষে বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রীগোপাল শঙ্করনারায়ণন, প্রথম সেট আবেদনপত্রে বিজ্ঞ আইনজীবী শ্রী এম.এল. লাহোটি এবং দ্বিতীয় সেট আবেদনপত্রে কোম্পানির পক্ষে বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী ভি. গিরি এবং তৃতীয় সেট আবেদনকারীর পক্ষে বিজ্ঞ অ্যাডভোকেট শ্রীজেনেন্দ্র কুমার চুম্বকের বক্তব্য শুনেছি।

১৫. এটি জমা দিয়েছেন শ্রী গোপাল শঙ্করনারায়ণন, বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবীঃ-

ক) ২০২০ সালের আই.এ. নং ১০৯৮৮২ (জেড-৩০৯*)-এর ট্যাবুলার চার্টে শেয়ারহোল্ডিং প্যাটার্ন প্রকাশ করে যে কোম্পানিটি আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিগুলির মধ্যে একটি।

খ) ফলস্বরূপ, সমগ্র প্রকল্পের জমি আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপের সম্পদের অংশ হবে, আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানির অংশকে ১৯.৭৫% পর্যন্ত সীমাবদ্ধ করার পরিবর্তে।

গ) যদি ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশে প্রদত্ত সুবিধা বাড়ানো হয়, তবে সমস্ত ফ্ল্যাট ক্রেতারা যথেষ্ট পরিমাণে স্বস্তি পাবেন কারণ ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে জি. এন. আই. ডি. এ-র বকেয়া যথেষ্ট পরিমাণে হ্রাস পাবে।

ঘ) সম্পূর্ণ প্রকল্পটি সরাসরি আদালত রিসিভারের নিয়ন্ত্রণে থাকা উচিত এবং আম্রপালি কোম্পানিগুলির অন্যান্য প্রকল্পগুলিতে যেমন নির্দেশ দেওয়া হয়েছিল তেমনই এন. বি. সি. সি.[৬]-এর মাধ্যমে নির্মাণ কাজ করা উচিত।

আবেদনকারীদের পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ আইনজীবী শ্রী এম. এল. লাহোটি, বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী গোপাল শঙ্করনারায়ণন দ্বারা উপস্থাপিত জমা দেওয়া বিষয়গুলিকে সমর্থন করেছিলেন। তিনি ফরেনসিক অডিটরদের প্রতিবেদনের দিকে আমাদের দৃষ্টি আকর্ষণ করেছিলেন এবং সেইসাথে "হার্টবিট সিটি" সম্পর্কিত বিষয়ে এই আদালত কর্তৃক গৃহীত ২৮.০৭.২০২০ তারিখের আদেশের দিকেও আমাদের দৃষ্টি আকর্ষণ করেছিলেন। এটি জমা দেওয়া হয়েছিল যে তাত্ক্ষণিক প্রকল্প এবং "হার্টবিট সিটি" প্রকল্পটি একই পরামিতিগুলির উপর দাঁড়িয়েছিল এবং তাই তাত্ক্ষণিক প্রকল্পে অনুরূপ সুবিধা বাড়ানো উচিত।

২০২০ সালের আই.এ. (জেড-৩১৮*)-এ আবেদনকারীদের পক্ষে উপস্থিত বিশিষ্ট আইনজীবী শ্রী মনোজ ভি. জর্জ আবেদনকারীদের যে দুর্দশা দেখা দিয়েছে এবং বিশেষ করে কোম্পানিটি তার তারিখের যোগাযোগে যে অবস্থান নিয়েছে তা তুলে ধরেছেন।

১৬. শ্রী ভি. গিরি, কোম্পানির বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী জমা দিয়েছেনঃ-

ক) স্ট্যানিং ছিলেন কোম্পানির একজন শেয়ারহোল্ডার এবং তিনি নিজেই কোম্পানিকে আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপের অংশ করে তুলবেন না।

খ) শেয়ার মূলধনের জন্য রাখা পরিমাণের বাইরে আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিজ দ্বারা কিছুই বিনিয়োগ করা হয়নি; অথবা আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানির ফ্ল্যাট ক্রেতাদের অর্থের কোনও অংশ তাৎক্ষণিক প্রকল্পে ব্যবহার বা ব্যবহার করা হয়নি।

গ) যদিও কোম্পানিটি আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিজের অংশ ছিল না, তবুও ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশ অনুসারে সুবিধাটি ২০২০ সালের আই.এ. নং ১২০৩০৭ (I-১৫৫*) এবং ২০২০ সালের আই.এ. নং ১২৩২৯৯ (I-১৫৮*) তে নির্দেশিতভাবে বর্ধিত করা উচিত।

১৬.১ কোম্পানির পক্ষ থেকে দাখিল করা লিখিত নোটে, অ্যাসোসিয়েশন এবং আবেদনকারীদের অনুরোধ অনুসারে প্রকল্পটি এনবিসিসি-এর কাছে হস্তান্তর করা হলে নির্মাণের অবস্থা এবং ব্যয় বৃদ্ধির বিষয়ে নিম্নলিখিত দাবি করা হয়েছিলঃ-

[৬] এনবিসিসি (ইন্ডিয়া) লিমিটেড, পূর্বে ন্যাশনাল বিল্ডিংস কনস্ট্রাকশন কর্পোরেশন লিমিটেড

"৫. নির্মাণ অবস্থা

ক. প্রকল্পের ইউনিট-ভিত্তিক নির্মাণ অবস্থা: অনুগ্রহ করে দেখুন: ।-১৫৮ এর অনুচ্ছেদ ৩৫ ওরফে পৃষ্ঠা ২৬-২৭;

প্রকল্পে মোট ফ্ল্যাট সংখ্যা	৩২৫৬
মোট বিক্রিত ফ্ল্যাট সংখ্যা	২৬৪২
নির্মিত ফ্ল্যাট সংখ্যা	১৪৮৪
হস্তান্তরিত ফ্ল্যাট সংখ্যা	১১৪৩
দখল শংসাপত্র প্রাপ্ত	৮৭২
আবেদনকৃত দখল শংসাপত্র	৬১২
নিবন্ধিত উপ-ইজারা দলিল সংখ্যা	৬৫৮
অবিক্রীত তালিকা (৬১৪টি অবিক্রিত ফ্ল্যাট ও ১৮টি বাতিল বরাদ্দ সহ)	৬৩২

* উল্লেখ্য যে, বর্তমান গৃহ ক্রেতাদের প্রায় ১৪৫ কোটি টাকার সম্পত্তি অবিক্রীত মজুদে আটকে আছে।

খ. প্রকল্পের পর্যায়ক্রমিক অবস্থা: অনুগ্রহ করে দেখুন: ।-১৫৮ এর অনুচ্ছেদ ৩৪ ওরফে পৃষ্ঠা ২৫-২৬

i. প্রথম পর্যায় (১৮টি টাওয়ার নিয়ে গঠিত; টি১-টি-১৮,১৪০৮ ফ্ল্যাট): সমস্ত দিক থেকে সম্পূর্ণ ১১২৭টি ফ্ল্যাট/ইউনিট বাড়ি ক্রেতাদের কাছে পৌঁছে দেওয়া হয়েছে এবং ৩১৩টি ফ্ল্যাট/ইউনিটের অবশিষ্ট তালিকা "সমাপ্তি" কাজের চূড়ান্ত পর্যায়ে রয়েছে।

ii. দ্বিতীয় পর্যায় (১১টি টাওয়ার, টি-১৯ থেকে টি-২৯, ৯৯৬টি ফ্ল্যাট নিয়ে গঠিত)ঃ দ্বিতীয় পর্যায়ের ইনভেন্টরির সমন্বয়ে গঠিত সমস্ত ফ্ল্যাটগুলিও 'সমাপ্তির' প্রাথমিক পর্যায়ে রয়েছে এবং ইউনিট সরবরাহ শুরু হয়েছে। প্রকল্পের দ্বিতীয় পর্যায়ে ইউনিটগুলি হস্তান্তরও শুরু হয়েছে। এটি এখানে উল্লেখ করার জন্য প্রাসঙ্গিক যে টাওয়ার-২২-এও ইউনিট হস্তান্তর শুরু হয়েছে যেখানে সুশ্রী সবিতা ত্যাগীর ইউনিটও অবস্থিত, যিনি বাড়ি ক্রেতাদের পক্ষ থেকে আবেদনের একটিতে আবেদনকারীও।

iii. তৃতীয় পর্যায় (১০টি টাওয়ার নিয়ে গঠিত; টি-৩০ থেকে টি-৩৯ পর্যন্ত প্রায় ৮৫২টি ফ্ল্যাট সহ) ঃ দশটি টাওয়ারের ৮৫২টি ইউনিটের মধ্যে ৭০৪টি ইউনিটের জন্য কাঠামোর কাজ সম্পন্ন হয়েছে (টাওয়ার ৩০ থেকে ৩৯) এবং 'স্ল্যাবের কাজ; এই দশটি টাওয়ারের প্রায় ৩৭টি তলা/মেঝের জন্য এখনও ঢালাই করা হয়নি।"

"৬. প্রকল্পটি এনবিসিসি বা তৃতীয় পক্ষের কাছে হস্তান্তরের ক্ষেত্রে খরচ বৃদ্ধি: অনুগ্রহ করে দেখুন ঃ।-১৫৫ এর পৃষ্ঠা ৬-৭-এ অনুচ্ছেদ ১২

কিছু বাড়ি ক্রেতা এই মাননীয় আদালতের কাছ থেকে প্রকল্পটি নির্মাণ শেষ করার জন্য তৃতীয় পক্ষ বা এন. বি. সি. সি-র কাছে হস্তান্তর করার নির্দেশ চেয়েছেন। তবে, নীচে বর্ণিত কারণগুলির জন্য, এটি করা উচিত নয়ঃ

ক. আজ অবধি লা রেসিডেনশিয়া যে প্রতি বর্গফুট নির্মাণ ব্যয় করেছে তা ১৬৫৭ টাকা হিসাবে কাজ করে-যার মধ্যে অন্তর্ভুক্ত অর্থের সুদ এবং প্রশাসনিক ব্যয়। শুধুমাত্র জমির খরচ এর থেকে আলাদা।

খ. এন. বি. সি. সি বা কোনও তৃতীয় পক্ষের ঠিকাদার যে প্রতি বর্গফুট খরচ করতে পারেন তা প্রতি বর্গফুট ২,৫৫০ টাকা থেকে কম হবে না, পাশাপাশি এন. বি. সি. সি-র ৮ শতাংশ পরামর্শ চার্জ এবং মূলধনের উপর ১২ শতাংশ সুদ থাকবে।

গ. বিক্রি না হওয়া ইউনিটগুলির বিক্রয় মূল্য প্রতি বর্গফুট ২৮৫২ টাকা হিসাবে নেওয়া হয়েছে। এইভাবে বিক্রি এবং বিক্রি না হওয়া ইনভেন্টরি এবং পুনরুদ্ধারের পরিমাণ থেকে প্রাপ্ত অর্থের পরিমাণ হবে ৩৫৪ কোটি টাকা।

ঘ. এই পর্যায়ে তৃতীয় পক্ষের প্রবর্তন শুধুমাত্র প্রকল্পের সময়সীমা বৃদ্ধি করবে না, বরং প্রকল্পের সমাপ্তির খরচও কমপক্ষে ৪০-৪৫% বৃদ্ধি করবে।''

''লা রেসিডেন্সিয়া বিকাশকারীদের দ্বারা নির্মাণ সম্পন্ন হলে এর প্রভাব হবেঃ

- প্রকল্পের নির্মাণ কাজ নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে সম্পন্ন হবে
- জিএনআইডিএ-এর পাওনা পরিশোধ করা হবে
- ব্যাংকের পাওনা পরিশোধ করতে হবে
- সরবরাহকারী এবং ঠিকাদারদের বকেয়া পাওনা পরিশোধ করা হবে।
- কিটিতে টাকা পাওয়া যেত।

যদি এন. বি. সি. সি দ্বারা নির্মাণ করা হয়, তবে এর প্রভাব হবেঃ

- এনবিসিসির পক্ষে প্রযোজ্য সুদ এবং পরামর্শ চার্জ এবং অন্যান্য চার্জ বাদ দেওয়ার পরে, সমস্ত আগত অর্থ আম্রপালির তহবিলে জমা হবে।

- জমির বকেয়া অতিরিক্ত খরচ জিএনআইডিএ-কে পরিশোধ করতে হবে

- বিভিন্ন বকেয়া পরিশোধের জন্য কোন উদ্‌বৃত্ত তহবিল অবশিষ্ট নেই

- জিএনআইডিএ-তে কোনও অর্থপ্রদান নেই

- ব্যাংকগুলিতে কোনও অর্থ প্রদান করা হবে না"

১৭. রেলিগেয়ার ফিনভেস্ট লিমিটেডের পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ আইনজীবী শ্রী জানেন্দর কুমার চুম্বক ২০২১ সালের আই.এ.নং ৬৩৯৭ (জেড-৩৪২*) -এ দাখিল করা দাখিলগুলি পুনর্ব্যক্ত করেন।

১৮. আবেদনের প্রথম দুটি সেট মূলত অনুরোধ করেছিল যে ২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আদেশগুলি প্রত্যাহার বা পুনর্বিবেচনা করা হোক। অ্যাসোসিয়েশন এবং অ্যাসোসিয়েশনকে সমর্থনকারী আবেদনকারীরা জমা দিয়েছিল যে কোম্পানিকে আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানির অংশ হিসাবে ঘোষণা করা হবে এবং ফলস্বরূপ পুরো প্রকল্পটি এন. বি. সি. সি দ্বারা কোর্ট রিসিভারের নিয়ন্ত্রণ ও তত্ত্বাবধানে তৈরি করা হবে। অন্যদিকে, কোম্পানির মতে, এটি কখনই আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানির অংশ ছিল না এবং সর্বোপরি আম্রপালি গ্রুপের একটি কোম্পানিকে ১৯.৭৫% পর্যন্ত শেয়ারহোল্ডার বলা যেতে পারে এবং এই ধরনের শেয়ার মূলধনের বাইরে আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপ দ্বারা অন্য কোনও পরিমাণ বিনিয়োগ করা হয়নি। সুতরাং, কোম্পানির মতে, ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশ অনুসারে প্রকল্পের জমির ১৯.৭৫% বা ৬৩২টি ফ্ল্যাট সমর্পণের নির্দেশ দেওয়া যায়নি। তবে, আবেদনপত্রের উভয় সেটই চেয়েছিল যে আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানির সমস্ত ফ্ল্যাট ক্রেতাদের দেওয়া একই সুবিধা বাড়ানো হোক এবং প্রকল্পটি অন্যান্য আম্রপালি প্রকল্পের মতো জিএনআইডিএ-র বকেয়া পরিশোধের প্রয়োজনীয়তা থেকে মুক্তি দেওয়া হোক।

১৯. যখন ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশটি এই আদালত কর্তৃক গৃহীত হয়েছিল, তখন ২০১৮ সালের আই.এ. নং ১৬৮১৮৬ (জেড-৬৮*) এই আদালতের ফাইলে বিচারাধীন ছিল। একইভাবে, ২০১৯ সালের আই.এ. নং ১৫৩৩৪১ (জেড-২৩৩*) ০১.১০.২০১৯ তারিখে অর্থাৎ ১৪.১০.২০১৯ তারিখের পরবর্তী আদেশটি এই আদালত কর্তৃক গৃহীত হওয়ার আগে দায়ের করা হয়েছিল। পরবর্তী আবেদনে করা অনুরোধ যে ২৩.০৭.২০১৯ তারিখের আদেশটি তিনি স্মরণ করেছিলেন তা ১৪.১০.২০১৯-এ অনুকূলভাবে বিবেচনা করা হয়নি। অন্যদিকে, তার পক্ষ থেকে জমা দেওয়ার বিষয়টি লক্ষ্য করার পরে, কোম্পানিকে ৬৩২টি ফ্ল্যাট নির্মাণের জন্য প্রয়োজনীয় ব্যয় নির্দেশ করে একটি যথাযথ হলফনামা দাখিল করার নির্দেশ দেওয়া হয়েছিল যাতে যথাযথ সমন্বয় কার্যকর করা যায়।

এই উন্নয়নের প্রেক্ষিতে, আমাদের পক্ষে ২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আদেশ প্রত্যাহারের জন্য সংশ্লিষ্ট অন্তর্বর্তীকালীন আবেদনগুলিতে করা আবেদন গ্রহণ করা সম্ভব হবে না, অথবা কোম্পানিটিকে আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপের অংশ হিসাবে ঘোষণা করা উচিত কিনা তা পুনর্বিবেচনা করা সম্ভব হবে না, বিশেষ করে তাৎক্ষণিক প্রকল্পের ক্ষেত্রে যে উন্নয়ন ঘটেছে তার কারণে।

২০. কোম্পানির পক্ষ থেকে দাখিল করা লিখিত নোটের অংশ হিসাবে ট্যাবুলার চার্টে যেমন উল্লেখ করা হয়েছে, ৩২৫৬টি ফ্ল্যাট নির্মাণের মধ্যে ১৪৮৪টি ফ্ল্যাট সম্পূর্ণরূপে নির্মাণ করা হয়েছে এবং সংশ্লিষ্ট ফ্ল্যাট ক্রেতাদের ইতিমধ্যে ১১৪৩টি ফ্ল্যাট দেওয়া হয়েছে। উল্লিখিত চার্ট অনুসারে, প্রথম এবং দ্বিতীয় পর্যায়ের নির্মাণ কাজ এগিয়ে চলেছে। অধিকন্তু, এতে উল্লিখিত পরিসংখ্যান অনুসারে, কোম্পানির প্রতি বর্গফুট নির্মাণ ব্যয় হয়েছে প্রতি বর্গফুটে ১৬৫৭ টাকা, যেখানে এনবিসিসির প্রতি বর্গফুট নির্মাণ ব্যয়, যদি এই মুহূর্তে প্রকল্পটি এনবিসিসির কাছে হস্তান্তর করা হয়, তাহলে এনবিসিসির ৮% পরামর্শ চার্জ সহ প্রতি বর্গফুটে ২৫৫০ টাকার কাছাকাছি হবে। সুতরাং, যদি তাত্ক্ষণিক প্রকল্পটি এখন এন. বি. সি-র কাছে হস্তান্তর করা হয়, তবে এর ফলে ফ্ল্যাট ক্রেতাদের ক্ষতির জন্য ব্যয় বৃদ্ধি পাবে। পরিসংখ্যানগুলি আরও দেখায় যে, আই. ডি. ১৫৫.১০ কোটি টাকার মূল দায়বদ্ধতার বিপরীতে, সংস্থাটি ইতিমধ্যে জি. এন. আই. ডি. এ-র বকেয়া অর্থের পরিমাণ আই. ডি. ১১৭.১০ কোটি টাকা পর্যন্ত পরিশোধ করেছে।

২১. এটা সত্য যে 'হার্টবিট সিটি' প্রকল্পটি দ্বিতীয় বিভাগ[৫] থেকে আসা এই আদালত তার ২৮.০৭.২০২০ তারিখের আদেশে মোকাবিলা করেছিল এবং অন্যান্য আম্রপালি প্রকল্পগুলির মতো এন. বি. সি. সি দ্বারা গ্রহণ করার নির্দেশ দেওয়া হয়েছিল। তবে, ২৮.০৭.২০২০ তারিখের আদেশের ৪ নং অনুচ্ছেদে যে স্বতন্ত্র বৈশিষ্ট্যটি লক্ষ্য করা গেছে তা হ 'ল উক্ত প্রকল্পের ক্ষেত্রে একেবারেই কোনও অগ্রগতি হয়নি। বিপরীতে, তাত্ক্ষণিক প্রকল্পটি যথেষ্ট পরিমাণে এগিয়েছে। কমপক্ষে ১১৪৩ ফ্ল্যাট ক্রেতারা দখল পেয়েছেন এবং প্রথম এবং দ্বিতীয় পর্যায়ে নির্মাণের কাজ একটি উন্নত স্তরে রয়েছে। উপরন্তু, আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানিজ এবং ফলস্বরূপ অন্যান্য আম্রপালি প্রকল্পে অর্থ বিনিয়োগ করা ফ্ল্যাট ক্রেতাদের স্বার্থ ইতিমধ্যে ২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আদেশ অনুসারে ১৯.৭৫% হিসাবে পরিমাপ করা হয়েছে। অতএব, "হার্টবিট সিটি" প্রকল্পের সাথে তাৎক্ষণিক প্রকল্পের অবস্থার কিছু মিল থাকলেও, নথিভুক্ত থাকা বাস্তব পরিস্থিতি বিবেচনা করে, এটি নিজেই সমিতির পক্ষ থেকে এবং সমিতির সমর্থক আবেদনকারীদের আবেদন গ্রহণের জন্য পর্যাপ্ত কারণ বহন করবে না।

২২. উপরে উল্লিখিত কারণে যদি পুরো প্রকল্পটি এনবিসিসি-এর কাছে হস্তান্তর করা নাও যায়, তবুও বিষয়টির আরেকটি দিক যা বিবেচনা করার প্রয়োজন হতে পারে তা হল ৬৩২টি ফ্ল্যাটের প্রতিনিধিত্বকারী উপাদানটি কি এনবিসিসি-এর কাছে হস্তান্তর করা যেতে পারে।

তবে, সেই পথটিও সম্ভব হবে না কারণ সেই ৬৩২টি বিক্রি না হওয়া ফ্ল্যাটগুলি বিভিন্ন টাওয়ারে ছড়িয়ে রয়েছে; তাদের মধ্যে কয়েকটি প্রথম পর্যায়ে রয়েছে এবং অন্যগুলি দ্বিতীয় ও তৃতীয় পর্যায়ে রয়েছে।

২৩. বিষয়টির একটি গুরুত্বপূর্ণ দিক হল, এন. বি. সি. সি-কে হস্তান্তরিত আম্রপালি গোষ্ঠীর অন্যান্য সমস্ত প্রকল্পের মতো নয়, তাৎক্ষণিক প্রকল্পের ক্ষেত্রে উন্নয়ন সবসময়ই একটি চলমান প্রক্রিয়া। আম্রপালি গোষ্ঠীর অন্যান্য সমস্ত প্রকল্পে, শুরু থেকেই হয় কোনও উন্নয়নের অধিকার ছিল না বা কিছু উন্নয়ন শুরু হলেও, এই আদালত যখন বিষয়গুলি বিবেচনার জন্য গ্রহণ করেছিল, তখন তা পুরোপুরি স্থবির হয়ে পড়েছিল।

২৪. বিষয়টির এই সমস্ত বৈশিষ্ট্য বিবেচনা করে, আমাদের বিবেচনাধীন দৃষ্টিতে, এই পর্যায়ে উন্নয়নটি এনবিসিসির কাছে হস্তান্তর করা ন্যায়সঙ্গত এবং যথাযথ হবে না যেমনটি সমিতি এবং সমিতির সমর্থক আবেদনকারীদের প্রার্থনা। অতএব, আমরা ২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আদেশগুলি প্রত্যাহার করা বা কোম্পানিকে আম্রপালি গ্রুপ অফ কোম্পানির অংশ হিসাবে ঘোষণা করা যেতে পারে কিনা তা পুনর্বিবেচনা করা উপযুক্ত বলে মনে করি না। একইভাবে, আমরা অ্যাসোসিয়েশন বা কোম্পানির দ্বারা অনুরোধ করা সুবিধাগুলি বাড়ানোও উপযুক্ত বলে মনে করি না। তাই আমরা প্রথম দুটি সেট আবেদন প্রত্যাখ্যান করি। তৃতীয় সেটে কোনও পৃথক আদেশ আহ্বান করা হয় না।

২৫. তবে, তাৎক্ষণিক প্রকল্পের মাধ্যমে আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপ দ্বারা গ্রহণযোগ্য পরিমাণ সুরক্ষিত করার জন্য কিছু নির্দেশ অবশ্যই পাস করতে হবে।

২৬. তাই এটি নির্দেশিত হয়ঃ-

ক) কোম্পানিটি তাৎক্ষণিক প্রকল্পের নির্মাণ ও উন্নয়ন চালিয়ে যাওয়ার অধিকারী হবে;

খ) ৬৩২টি ফ্ল্যাট যা ২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আদেশের বিষয় ছিল, কোম্পানি কর্তৃক আগ্রহী ব্যক্তি বা পক্ষের কাছে ন্যায্য মূল্য বা মূল্যে বিক্রি করার অনুমতি দেওয়া হবে, তবে শর্ত থাকে যেঃ-

i) উপযুক্ত নথি বা দলিলাদি কার্যকর করা সহ সমস্ত সংশ্লিষ্ট লেনদেন আদালতের রিসিভার বা তার মনোনীত ব্যক্তির দ্বারা পাল্টা স্বাক্ষরিত হয়;

ii) যে দামে ফ্ল্যাট বিক্রি করতে হবে তা আদালত রিসিভার দ্বারা ন্যায্য এবং উপযুক্ত বলে প্রত্যয়িত করা হয়।

iii) বিক্রয়ের এই ধরনের লেনদেনের মাধ্যমে প্রাপ্ত সমস্ত পরিমাণ সম্পূর্ণরূপে প্রাপক এবং/অথবা তার মনোনীত ব্যক্তির নিয়ন্ত্রণে একটি পৃথক অ্যাকাউন্টে জমা করা হয়;

iv) কোম্পানির চার্টার্ড অ্যাকাউন্ট্যান্টদের যথাযথ শংসাপত্রের ভিত্তিতে এবং প্রাপকের সন্তুষ্টির জন্য ৬৩২টি ফ্ল্যাট নির্মাণের খরচ কোম্পানির কাছে হস্তান্তর করা হবে; এবং

v) তবে, নির্মাণের পর্যায় এবং অগ্রগতির উপর নির্ভর করে, উপরে উল্লেখিত হিসাবে জমা করা পরিমাণ থেকে এবং এর বাইরে এই ৬৩২টি ফ্ল্যাট নির্মাণের জন্য অগ্রিম প্রদানের অধিকার প্রাপকের থাকবে।

গ) ২৩.০৭.২০১৯ এবং ১৪.১০.২০১৯ তারিখের আদেশে নির্দেশিত ৬৩২ টি ফ্ল্যাট সম্পর্কিত আদেশটি এখানে উপরে নির্দেশিত পরিমাণে পরিবর্তিত হবে।

ঘ) উক্ত ৬৩২টি ফ্ল্যাট কেনার জন্য সংশ্লিষ্ট ফ্ল্যাট ক্রেতাদের কাছ থেকে প্রাপ্ত অর্থ এবং নির্মাণ ব্যয়ের মধ্যে পার্থক্য অবশেষে আম্রপালি কোম্পানি গ্রুপের ফ্ল্যাট ক্রেতাদের সুবিধার জন্য রক্ষণাবেক্ষণ করা সাধারণ অ্যাকাউন্টে জমা হবে।

২৭. সুতরাং, বিবেচনাধীন সমস্ত আবেদনগুলি পূর্বোক্ত শর্তাবলীতে কিন্তু খরচ হিসাবে কোনও আদেশ ছাড়াই নিষ্পত্তি করা হয়।

দেবিকা গুজরাল **আবেদনগুলি নিষ্পত্তি করা হয়েছে।**

DISCLAIMER

The translated Judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

দাবিত্যাগ

স্থানীয় ভাষায় অনূদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাষায় বোঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।

/Diganta Mondal