



सत्यमेव जयते

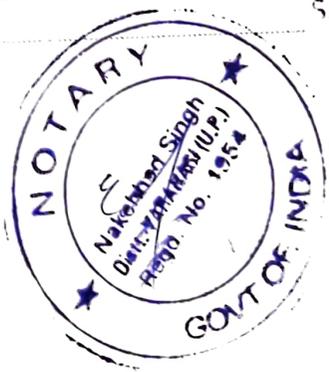
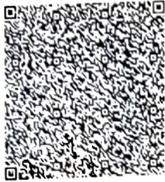
# INDIA NON JUDICIAL

## Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

ACC Signature-   
 ACC Name-YADUNATH DUBEY  
 ACC Code- UP1444304  
 Address-Indra Court, Sadar, Varanasi  
 Mobile No.-9041251100, 8176025765  
 Licence No.-60/204/200  
 Tehsil & District-Sadar, Varanasi

Certificate No.	: IN-UP00487400965207U
Certificate Issued Date	: 13-Jan-2022 02:52 PM
Account Reference	: NEWIMPACC (SV)/ up14444304/ VARANASI SADAR/ UP-VNS
Unique Doc. Reference	: SUBIN-UPUP1444430491705942900259U
Purchased by	: AGRANI HOMES PVT LTD
Description of Document	: Article 4 Affidavit
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:
First Party	: AGRANI HOMES PVT LTD
Second Party	: Not Applicable
Stamp Duty Paid By	: AGRANI HOMES PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	: 10 (Ten only)



S. No. 107 100122  
 Please write or type below this line

*ye  
Pur*

Dated by Deponent before me  
 स्तुति द्वारा अधिवक्ता श्री Chand Bond  
 Counselling by Advocate Shri Chand Bond

Case No. RERA/CC/649/2019; RERA/CC/688/2019;  
RERA/CC/689/2019; RERA/CC/833/2019; RERA/CC/866/2020;  
RERA/CC/1009/2020; RERA/CC/1140/2020; RERA/CC/1756/2020;  
RERA/CC/1579/2020; RERA/CC/1539/2020; RERA/CC/1615/2020 Case  
No. RERA CC/714/2019; RERA CC/841/2019; RERA CC/855/2019; RERA  
CC/1215/2020; RERA CC/1682/2020; RERA CC/1684/2020;  
RERACC/1685/2020 & RERA CC/1686/2020 Case No.  
RERA/CC/1074/2020; RERA/CC/1431/2020; RERA/CC/29/2021;  
RERA/CC/364/2021; RERA/CC/386/2021; RERA/CC/387/2021

दिनांक- 12/01/2022

सेवा मे,

माननीय अधयक्ष एवम सदस्यगण,

विषय - आपके द्वारा पारित पिछले आदेशों एवम नये होने वाले आदेशों के भुगतान के संदर्भ मे.

मेहाशय,

भुगतान के संदर्भ मे निवेदन यह है की मै आपके आदेशों का अनुपालन करते हुवे सबको भुगतान करना चाहता हु और संपत्ति एयम वखसाय के श्रोत के रूप में मेरे पास पर्याप्त श्रोत मौजूद है की सबका भुगतान हो जाये । लेकिन बड़े दुख के साथ कहना पड़ रहा है की आपके पूर्ववर्ति आदेशों के कारन ही मै भुगतान करने मे समर्थ नहीं हो पा रहा हु ।

AGRANI HOMES PVT. LTD.

Alok Kumar  
Director

मेरी संपत्ति के सारे दस्तावेज आपके पास है , रजिस्ट्री पर रोक लगी हुयी है सारे बैंक अकाउंट फ्रीज़ है किसी भी प्रोजेक्ट के अप्रोवल और एक्सटेंशन पर रोक है मेरे ग्राहक को बैंक लोन नही मिल सकता है कंस्ट्रक्शन मै कैसे खींच रहा हूँ मैं ही जानता हूँ । साहब आप एक तरफ से भुगतान कब करोगे यह सवाल पूछते है और उसके बाद **execution** करने को कहते है । लेकिन मैं ऐसा महसूस कर रहा हु कि मेरे ऊपर **already execution** हो हि रखा है ।

श्रीमान पिछले चार सालों से मै लगातार आपके समक्ष बना हुवा हु और पिछले चार सालों से लगातार कहा जा रहा है आपके द्वारा कि मैं भाग जाऊँगा अब तक भागा नहीं श्रीमान । श्रीमान यह अविश्वास, विश्वास की कहानी अब खत्म होनी चाहियें अन्यथा भुगतान नहीं हो पायेगा ।

श्रीमान आपके आदेशा अनुसार मैं भुगतान के लिये कुछ तार्किक प्रोपोसल भेज रहा हु कृपया इन्हे स्वीकार कर मुझे अनुग्रहीत करें ग्राहकों का भुगतान सुनिश्चित करवाये ।



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alok Kumar'.

AGRANI HOMES PVT. LTD.

Alok Kumar  
Director

## धवल पूरा जमीन बेचने के संदर्भ में

श्रीमान यहा मै जमीन का नक्शा संलगन कर रहा हूँ यहा 48 ft. फ्रंट के साथ जमीन करीब 686 फीत अंदर तक गयी है इसके बाद की अग्रीमेंटेड ज़मीन इसके पीछे हि है। मै 20-21 लाख रुपये प्रति katta के हिसाब से कई ग्राहक आपके यहां लेकर गया लेकिन वह आपको स्वीकार नही हुवा चर्चा के दौरान सुचना मिली की आप 25-30 लाख रुपये प्रति katta का दर चाहते है।

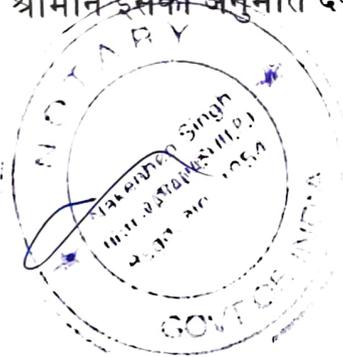
इस संदर्भ में मैंने भी यह देखा की जो भी पूरे जमीन का ग्राहक आ राहा है वह 1-2 करोड़ रुपये रेटा में जमा करके लम्बा समय लेकर प्लॉटिंग करके बेचना चाह रहा है ऐसी अवस्था में अच्छे रेट और पूरा भुगतान होने की संभावना न के बराबर है।

ऐसी अवस्था में मैंने देखा की उस इलाके में सिंगल प्लॉट लेने वालो की भरमार है मैंने कई लोगो से बात भी की है वहां सिंगल प्लॉट बेचने वाले ब्रोकरों की भी भरमार है और सिंगल प्लॉट की फाईनल रजिस्ट्री भी एक से दो महीने में हो जाती है।

सारे ब्रोकर और कस्टमर प्लॉट बेचने और लेने के लिये तैयार है बस उन्हें रेटा के परमीसन की आवश्यकता है। मै पूरे जमीन का और कटे हुवे प्लॉट का नक्शा संलगन कर रहा हूँ

अगर श्रीमान यहा अनुमति देते है तो खर्चास बाद इस महीने के अन्त तक भुगतान आरम्भ हो जाएगा और 60 दिनों बाद आपका execution आने के पहले पूर्ण भुगतान हो जाएगा

श्रीमान इसकी अनुमति देकर अनुग्रहीत करें।



आपका विश्वाशी

AGRANI HOMES PVT. LTD.

Alok Kumar  
आलोक कुमार Director

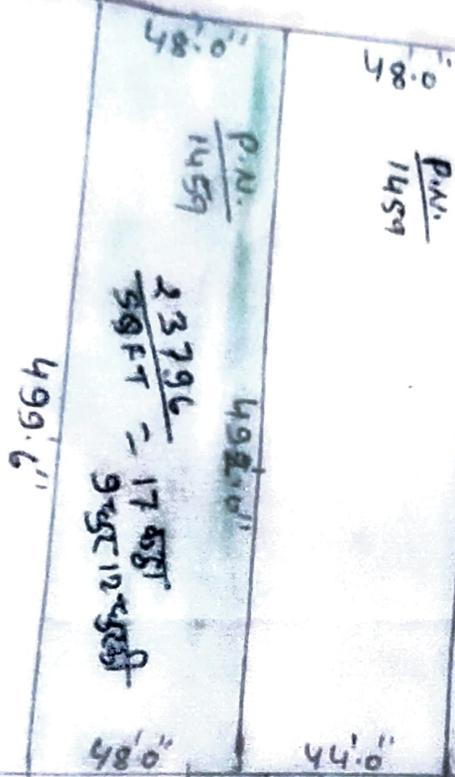
दिनांक- 12/01/2022

MAIN ROAD

MAIN ROAD

MARUA :- SHAULPURA THANA NO. 21  
REV. THANA :- PATNA CITY KHATAN NO. 903  
KHESRAN NO. 1455, 1459 PART

= 495.75 x 48



Surveyor  
Rajni Rabi  
4/12/2021  
mob - 9525492914  
748413071



AGRANI HOMES PVT. LTD.

Alok Kumar

Director

## प्रकृति विहार के सम्बंध मे

श्रीमान इस सम्बंध मे कहना है की K और L ब्लोक कि हेअरिंग के दौरान यह देखा गया की लोग कैश मे पेमेंट चाहते है और मेरे पास सैकड़ों ग्राहक है जो प्रकृति विहार की जमीन मे अपना सेटलमेंट चाहते है । उदाहरण के तौर पर मैंने पहले भी 25 लोगो का एग्रीमेंट पेपर आपके पास भेजे है । यह मेरे और ग्राहक के बीच कि बात है और हम और ग्राहक दोनो संतुष्ट है ।

इस प्रकार अगर आप अनुमति देते है तो धवलपूरा से कैश और प्रकृति विहार से जमीन का समायोजन और कैश दोनो आरम्भ हो जाएगा और खरवांस बाद 30 जनवरी तक हमलोग मुकदमों के समापन मे बहुत अच्छी स्थिति मे आजाएँगे ।

मै आपको विश्वास दिलाना चाहता हूँ श्रीमान की इन छेत्रो मे आगे बढ़ने से आपको execution करने की आवश्यकता नही पड़ेगी ।

इस सम्बंध में मैं आवेदन इसी के साथ सनलग्न कर रहा हू ।



am  
Kumar

आपका विश्वाशी

AGRANI HOMES PVT. LTD.

Alok Kumar  
Director

आलोक कुमार

सेवा में,

माननीय फूल बेच अध्यक्ष श्री नवीन वर्मा सह सदस्या श्री मति नुपुर बनर्जी,  
बिहार भू सम्पदा विनियामक प्राधिकरण पटना

विषय: ओरिजनल विक्रय विलेख सह अनापति पत्र प्राप्त करने के सम्बंध में ।  
महाशय,

निवेदन है कि अधोहस्ताक्षरी ने माननीय फूल बेच के आदेश से अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 08.02.2021, 15.02.21, 18.02.21 एवं 17.2.21 को 67 विलेख प्राधिकरण में समर्पित किये थे । जैसा की आपको जानकारी है कि प्राधिकरण के द्वारा ही कई आदेश दिये जिसमें माननीय एडजुडिकेटिंग ऑफिसर साहब के भी आदेश शामिल है जिसमें शिकायतकर्ताओं के रुपये लौटने के आदेश का पालन मुझे करना है जिसके लिए मुझे परमानंद पुर एवं शिकारपुर की जमीन में समायोजन या बिक्री हेतु जमीन के सम्बंधित ओरिजनल कागजात की आवश्यकता है । मैं आपको विश्वास दिलाना चाहता हूँ कि अगर आप मुझे अनापति पत्र के साथ मौजा परमानंद पुर एवं शिकारपुर सोनपुर जिला सारण से संबंधित कागजात वापस करते हैं तो मैं अविलंब उस जमीन को बेचकर या समायोजित कर प्राधिकरण के आदेश का पालन कर मुकदमा खत्म करूँगा ।

अतः प्रार्थना है कि 1. क्षेत्रफल 158.057 डिसमिल मौजा परमानंद पुर डीड न0 4181 2. क्षेत्रफल 89.256 डिसमिल मौजा परमानंदपुर डीड न0 4182 का डीड 3. क्षेत्रफल 2 बीघा 8 कटठा एवं 5.5 धुर डीड न0 . 9958 4. क्षेत्रफल 32 बीघा 8 कटठा एवं 5.5 धुर मौजा शिकारपुर का डीड न0 9886 मुझे लौटाया जाय साथ ही जिला निबंधक, जिला निबंधक कार्यालय छपरा सारण के नाम पर एक अनापति पत्र दिया जाय कि जिसमें स्पष्ट रूप से लिखित हो कि "बिहार भू सम्पदा प्राधिकरण पटना को उक्त वर्णित मौजा परमानंद पुर एवं शिकारपुर जिला सारण से सम्बंधित जमीन के विषय में अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड या अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड के द्वारा या उनके प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा किसी भी हस्तांतरण या रजिस्ट्रेशन या विक्रय से किसी भी प्रकार की कोई आपति नहीं है । "

इस कार्य हेतु श्री मान का सदा आभारी रहूँगा ।

आपका विश्वासी

*Alok Kumar*

आलोक कुमार

प्रबंध निदेशक

अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड

अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड



04  
ju

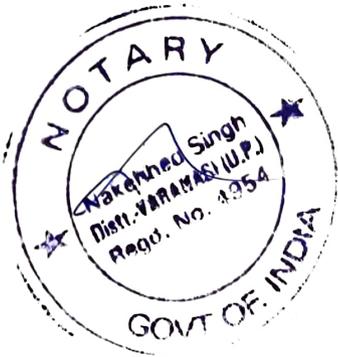
AGRANI HOMES PVT. LTD

*Alok Kumar*  
Director

## D-BLOCK के संदर्भ में

श्रीमान इस संदर्भ में कहना है की इस ब्लॉक में 75 लाख से 1 करोड़ बकाया है ब्लॉक पूर्ण हो चुका है ग्राहकों ने 90 प्रतिशत भुगतान के रूप में 20-30 लाख रुपये का 'DD' रखा बिहार में जमा भी करवाया मैंने एसोसिएशन के अनुसार कार्य का दस्तावेज भी पेश किया लेकिन मुझे DD नहीं दि गयी और DD की तारीख भी **expire** कर गयी। श्रीमान इसमें करीब 4-5 लोगों की रजिस्ट्री भी हो चुकी है कृपया इसके रजिस्ट्री को प्रोसेस करवा कर मुझे पूर्ण भुगतान लेने दिया जाये यह रुपया आज की तारीख में मेरे लिये बहुत महत्वपूर्ण है क्यु की यह रुपया मुझे 504 flat को पूरा करने में सीड मनी के रूप में कार्य करेगा क्यूँकि किसी भी ब्लॉक में पैसे की कमी नहीं है लेकिन ग्राहक कहते हैं कि पहले आप अपना कुछ धन लगायिये मैंने बहुत जगहों पर काम तेजी से आरम्भ कर रखा है और E-BLOCK, J-BLOCK अग्रणी मिल्की, अग्रणी अशोका आदी पूर्ण होने के कारण पे है यह पैसा मिल जाएगा तो मैं कंस्ट्रक्शन से पूरी तरह स्मूथ हो जाऊंगा और सबको डिलिवरी होते हुवे आपके पास से 504 मुकदमों का समापन हो जाएगा।

श्रीमान आप कृपा करके अनुग्रहीत करें।



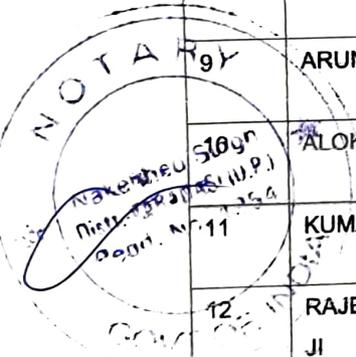
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alok Kumar'.

आपका विश्वाशी  
AGRANI HOMES PVT. LTD.  
*Alok Kumar*  
Director  
आलोक कुमार

# AGREEMENT AND REGISTRY FUND

१. रेरा के आने के पहले जो मैंने प्रोजेक्ट कम्पलीट कर 483 flat ग्राहकों को दिये थे उसमें कुछ लोगों की रजिस्ट्री बाकि है उनकी रजिस्ट्री आपने रोक रखी है लिस्ट निम्नवत है

Sl.no	Customer name	Project name	Flat no.	Dues amount
1	Vinod Kumar	Agrani IOB PH-1	206	1588601
2	MANOJ KUMAR/ANAMIKA SRIVASTAV	AGRANI IOB PH-1	515	307945
3	PREM SHANKAR PRASAD VERMA	AGRANI IOB PH-1	302	0
4	DHANANJAY KUMAR	AGRANI IOB PH-1	315	210049
5	NUTAN GIRI/GIRISH CHAUDHARY	AGRANI GALAXY	A/406	563383
6	VANDANA SINHA	AGRANI GALAXY	A/107	626258
7	BALMUKUND SHARMA	AGRANI GALAXY	A/307	339785
8	PAWAN KUMAR	AGRANI GALAXY	A/401	0
9	ARUN KR GANDHI	AGRANI GALAXY	A/405	0
10	ALOK KUMAR SINHA	AGRANI GALAXY	A/402	302827
11	KUMAR SAURABH	AGRANI HEIGHTS	A/205	581077
12	RAJEEV RANJAN/GOPAL JI	AGRANI HEIGHTS	A/206	98724
13	SANJAY/POONAM	AGRANI HEIGHTS	B/503	50000
14	HESHAMUDDIN/IRFAN ALAM	IOB MAIN PHASE	401	943424



91  
fu

AGRANI HOMES PVT. LTD.

*Alok Kumar*  
Director

15	SUNIL KR RAUT	IOB MAIN PHASE	501	709221
				6321294

यहा कस्टमर ओके है रजिस्ट्री लेना चाहता है आप अनुमति देकर रुपये 63 लाख ले लिजिये ।

## AGRANI VACANT FLAT LIST

SL.NO	PROJECT NAME	BLOCK	FLAT NO	AREA	PROBABLE LOWEST RATE
1	AGRANI HEIGHTS	A	502	1412	4500000
2	AGRANI HEIGHTS	A	505	1390	4500000
3	AGRANI HEIGHTS	C	301	1482	4500000
4	AGRANI IOB NAGAR	PH-1	605	900	2700000
5	AGRANI IOB NAGAR	PH-1	614	450	1500000
6	AGRANI IOB NAGAR	B	605	1300	3500000 OF 50%=1500000
7	AGRANI IOB NAGAR	H	605	1222	3500000 OF 60%=1700000
8	AGRANI IOB NAGAR	J	603	970	2700000 OF 60%=1500000
9	AFC-IOB NAGAR	C	704,705,706	4980	1.25 CR-8000000 BANK LOAN 4500000 GETABLE
10	ASHOKA	B	603	1000	3000000
11	IOB NAGAR	G	303	1300	4000000 OF 60% 1500000
12	IOB NAGAR	G	406	1300	4000000 OF 60% 1500000
					<b>32900000</b>

इन FLATS को बेचने कि अनुमति दि जाये 2 करोड़ से 3 करोड़ के बीच मे रुपये निश्चित आयेंगे ।

  
**AGRANI HOMES PVT. LTD.**  
**Alok Kumar**  
 Director

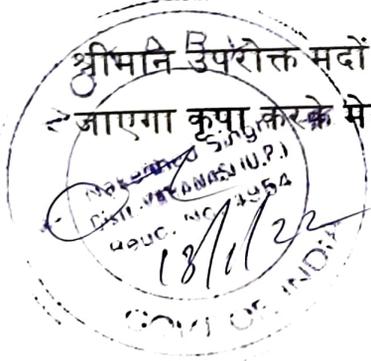


# AGRANI AGREEMENT DUES LIST

SL.NO	COUSTOMER NAME	PROJECT	FLAT	DUES AMOUNT
1	STUTI SINHA	IOB H AG DUES	604	1389367
2	RENU KUMARI	IOB H AG DUES	606	1633763
3	RAKHI KUMARI	IOB H AG DUES	607	1657360
4	SANTOSH KR SINGH	IOB I AG DUES	304	1021136
5	ANURADHA PANDEY/ALOK KUMAR	IOB I AG DUES	404	1256232
6	NEELAM SINHA	IOB I AG DUES	305	2978360
7	SUDHA KUMARI	IOB I AG DUES	501	1749750
8	S.S PANDEY	IOB I AG DUES	601	2632055
9	RAM AVATAR	IOB I AG DUES	203	2447200
10	RANJAN KUMAR	IOB I AG DUES	602	1203945
11	ARYAN PUSHPEET	IOB J AG DUES	606	1747805
				<b>19716973</b>

श्रिमान जि ये लोग आई0ओ0बी0, एच0, आई0, जे0, ब्लॉक के ग्राहक है जो हमेशा रजिस्टर्ड एग्रीमेंट के लिये कह रहे है एग्रीमेंट कें पश्चात बैंक- 1,97,16,973/- का 60% अर्थाथ करीब 1 करोड़ 20 लाख रुपये रिलीज कर देगा ।

श्रुतिमनि उपरोक्त मदों मे कार्यवाही से कंस्ट्रक्शन और ग्राहकों का भुगतान दोनों सुचारु हो जाएगा कृपा करके मेरी रजिस्ट्री और वांछित अकाउंट खोल कर आरम्भ करवाये ।



आपका विश्वाशि

AGRANI HOMES PVT. LTD.

*Alok Kumar*  
Director

आलोक कुमार

To

Date:- 13/01/2022

The Chairman,

RERA, Bihar, Patna.

Sub:- Request for In Camera meeting.

Respected Sir,

I endeavour to state that the Agrani group of companies facing legal trial before the Hon'ble Authority for non delivery of apartments as well as refund of consideration amount in time. There are so many cases have been pending for hearing and disposal against the present promoter since 2018 and only less than 1 % cases are settled till date.

This is to inform you that the present promoter having bonafide intention is willing to settle down the entire pending disputes with the Authority, allottees and landowners. in this regard the present promoter has a financial plan to reduce the number of pending cases against the Agrani Group of companies for which an In Camera meeting is required with the Authority.

It is, therefore, a benign request to you to please conduct an In Camera Virtual meeting with the present Managing Director of Agrani Group of Companies and oblige.

Yours faithfully,

Alok Kumar

**AGRANI HOMES PVT. LTD.**

*Alok Kumar*  
**Director**

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY (RERA), BIHAR  
Before the Double Bench of Mr. Naveen Verma, Chairman  
& Mrs. Nupur Banerjee, Member

Case No. RERA/CC/545/2019/, CC/813/2019, CC/1563/2019, CC/1136/2020,  
CC/1780/2020, CC/907/2020, CC/1160/2020, CC/1199/2020, CC/1335/2020, CC/1562/2020,  
CC/1256/2020, CC/1866/2020, CC/1782/2020, CC/1024/2020, CC/420/2021, CC/363/2021,  
CC/146/2021, CC/649/2021, CC/648/2021

Anuradha Pandey/ Deepak Kumar Sinha/ Pankaj Kumar/ Md. Nasir/ Sushil Kumar/  
Rameshwar Nath Prasad/ Sumant Kumar / Narendra Kumar/ Arbind Prakash Ranjan/ Kiran  
Sinha/ Gita Devi/ Rajiv Ranjan/ Devanshu Kumar/ Ram Bhajan Prasad Yadav/ Varsha Sinha/  
Madan Kumar Srivastava/ Prashant Kumar Jha/ Rakesh Bhart.....Complainant.

Projects: block- I

Respected Sir,

As per your query for lists regarding reimbursement of money to the Customers / permission for execution of registered agreement in favour of the Customers against respective flats, that the following flats are available for the execution of Registered Agreement / Cancellation / new allotment :

Sl. No.	Flat No.
1.	203
2.	206
3.	304
4.	305
5.	501
6.	601
7.	602

I endeavour to state here that the Customers are willing to deposit, however, for smooth execution of completion of the Project IOB Nagar, we need to create a Contingency Fund, but due to the freezing of account and cessation of business we do not have running funds in favour of allottees and construction work.

Now let us proceed for a solution further:

The Following Persons' Registry are pending for the Completed Project

Sl. No	Customer Name	Project Name	Flat No.	Due Amount ( <sup>₹</sup> )
1.	VINOD KUMAR	Agrani IOB Ph – 1	206	15,88,601
2.	MANOJ KUMAR / ANAMIKA	Agrani IOB Ph – 1	515	

Sl. No	Customer Name	Project Name	Flat No.	Due Amount ( <sup>₹</sup> )
	SRIVASTAV			
3.	PREM SHANKAR PRASAD VERMA	Agrani IOB Ph – 1	302	
4.	DHANANJAY KUMAR	Agrani IOB Ph – 1	315	2,10,049
5.	NUTAN KUMARI / GIRISH CHOUDHARY	AGRANI GALAXY	A/406	5,63,383
6.	VANDANA SINHA	AGRANI GALAXY	A/107	6,26,258
7.	BAL MUKUND SHARMA	AGRANI GALAXY	A/307	3,39,785
8.	PAWAN KUMAR	AGRANI GALAXY	A/401	
9.	ARUN KUMAR GANDHI	AGRANI GALAXY	A/405	
10.	ALOK KUMAR SINHA	AGRANI GALAXY	A/402	3,02,827
11.	KUMAR SAURABH	AGRANI HEIGHTS	A/205	5,81,077
12.	RANJAN KUMAR/GOPALJI	AGRANI HEIGHTS	A/206	98,724
13.	SANJAY / POONAM	AGRANI HEIGHTS	B/503	50,000
14.	HESHAMUDDIN / IRFAN	IOB ... PHASE	401	9,43,424
15.	SUNIL KUMAR RAUT	IOB ... PHASE	501	7,09,221
			Total	63,21,294

I endeavour to further state here that kindly grant permission for sale of below mentioned flats which may generate amount of approximately Rs. 2 Crore to Rs. 3 Crore in favour of promoter.

#### AGRANI VACANT FLAT LIST

Sl. No.	Project Name	Block	Flat No.		Price ( <sup>₹</sup> )
1.	AGRANI HEIGHTS		502	1412	45,00,000
2.	AGRANI HEIGHTS		505	1390	45,00,000
3.	AGRANI HEIGHTS	C	301	1482	45,00,000
4.	AGRANI IOB NAGAR	Phase I	605	900	27,00,000
5.	AGRANI IOB NAGAR	Phase I	614	450	15,00,000 35,00,000 of
6.	AGRANI IOB NAGAR	B	605	1300	
7.	AGRANI IOB NAGAR	B	605	1222	35,00,000 of
8.	AGRANI IOB NAGAR	J	603	970	27,00,000 of 6096 = 15,00,000
9.	APC IOB NAGAR	C	704, 705, 706	4980	1.25 Cr. – 80,00,000 Bank Loan, 45,00,000 Gettable
10.	ASHOKA	B	603	1000	30,00,000
11.	IOB NAGAR		303	1300	40,00,000 of 60% of 15,00,000
12.	IOB NAGAR	G	406	1300	40,00,000 of 15,00,000
				Total	3,29,00,000

Thanking you

Yours Sincerely



Alok Kumar  
Director,  
Agrani Homes Pvt. Ltd.

**AGRANI HOMES PVT. LTD.**



**Director**

**REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, BIHAR**

**Before the Double Bench of Mr Naveen Verma, Chairman,  
& Mrs Nupur Banerjee, Member**

**Case No.CC//1249/2020, CC/1246/2020, CC/1761/2020, CC/1523/2020, CC/657/2021,  
CC/521/2021 & CC/634/2021**

**Dhiraj Kumar/Manoj Kumar Gupta/Hari Kishore Sah/Dheeraj Kumar/Santosh  
Kumar/Shashi Prakash/Manju Kumari/Dharmendra Kumar Malhotra.....Complainant  
Vs  
M/s Agrani Homes Real Marketing Pvt Ltd.....Respondent**

**Project: PG Town Block F**

**Present: For Complainant : In person  
Mr. V.V. Rana, Advocate  
Mr. Bhola Shankar, Advocate  
Mr. Ishteyaque Hussain, Advocate  
For Respondent: Mr. Alok Kumar, MD**

**HEARING THROUGH VIDEO CONFERENCING**

**25/01/2022**

**PROCEEDING**

Hearing taken up. The complainants are present along with their learned counsel. Mr. Alok Kumar, MD of the respondent company is also present.

In RERA/CC/521/2021, the complainant is absent.

In RERA CC/1249/2020, Mr. V.V. Rana, learned counsel of the complainant Dhiraj Kumar submits that the complainant booked a flat in 2019 on a consideration amount of Rs. 15 lakh and had paid Rs.14.56 lakh to the respondent company but since the project could not be started, complainant wants refund of the deposited amount with interest. He further submits that he is not interested in the proposal of alternative plot or flat offered by Mr. Alok Kumar, MD of the respondent company.

In RERA CC/1246/2020, complainant Mr. Manoj Kumar Gupta submits that he had booked a flat and has paid Rs. 2 lakh to the respondent company. Now he wants refund for which he has filed this case on 17/03/2020 before RERA.

In RERA CC/1761/2020, Mr. Bhola Shankar, learned counsel of the complainant Hari Shankar Singh submits that the complainant had booked a flat in 2018 on a consideration amount of Rs.17 lakh and paid Rs.16.80 lakh in 2018 to the respondent company by taking loan from the bank and is now paying EMI plus interest. He requests for the refund of the deposited money with interest. He further submits that he is not interested in the proposal offered by Mr. Alok Kumar, MD of the respondent company.

The Bench observed that the complainant has been filed seeking relief for the possession of the flat and directs the complainant to file an affidavit within one week amending his prayer in complaint that he wants refund with interest.

In RERA CC/1523/2020, Mr. Ishteyaque Hussain, learned counsel of the complainant Dheeraj Kumar submits that the complainant had booked two flats on a consideration amount of Rs.16 lakh and Rs.13 lakh under onetime payment scheme and has paid Rs.14.49 lakh and Rs.12.20 lakh respectively but the project could not be started by the respondent therefore, he requests for the refund of the deposited money with interest. He further submits that he has received no instructions on the proposal offered by Mr. Alok Kumar, MD of the respondent company.

In RERA CC/657/2021, complainant Mr. Santosh Kumar submits that he booked two flats and paid Rs.30.30 lakh but construction was not started by the respondent company. He requests for refund with interest. He further submits that he is not interested in the proposal offered by Mr. Alok Kumar, MD of the respondent company.

In RERA/CC/634/2021, complainant Mr. Dharmendra Kumar Malhotra submits that he had booked a flat in 2017 and paid Rs 6 lakhs against the consideration amount of Rs.29 lakh but since no work was done by the respondent company, he requested for the refund but till date the deposited money has not been refunded to him. He prays for the refund with interest. The respondent agrees to refund the deposit.

The Bench observes that if the respondent is not keen to undertake construction in this block, they may file a joint affidavit with the landowner on which the block would have been situated and deposit the 'none' amount with the Authority.

The complainants and their counsel present in the above all cases submits they are not interested in any proposal of Mr. Alok Kumar, MD of the respondent company and reiterated their request for refund with interest.

Mr. Alok Kumar, M.D. of respondent company submits that he will approach the allottees with the proposal of land/flat and will make adjustment and if they want refund, he will give the plan for refund and submit the same.

The Bench directs that the offer regarding refund, allotment of plot or flat or giving possession of the vacant flats filed by the respondent may be uploaded on RERA Website, so that, the complainants could know the details.

The Bench notes that despite the project not being registered, the promoter has taken money from some complainants after the commencement of the Act., which is in clear violation of Section 3 of RERA Act, 2016 for which Suo Motu proceeding be initiated against the respondent company under Section 59 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

Put up for order on 22/02/2022.

Let RERA/CC/521/2021 be listed for hearing on 22-01-2022.

**Nupur Banerjee**  
**Member**

**Naveen Verma**  
**Chairman**

