छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 283 **M-COM-2019-00539**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध आनंद विहार फेस–2 द्वारा श्री सुभाष कुशवाहा, जिला–दुर्ग (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
24/02/2020	– प्रकरण प्रस्तुत । – प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के आवेदन पर उनके रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''**आनंद विहार फेस–2**'' को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन क्रमांक– **PCGRERA280718000639** के माध्यम से दिनाँक **28.07.2018** से पंजीकृत किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सभी प्रमोटर्स को उनके प्रत्येक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स की त्रैमासिक प्रगति रेरा के वेबपोर्टल पर अद्यतन करना अनिवार्य है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक–17/रेरा/2018/562, दिनाँक 28.09.2018 एवं क्रमांक–22/रेरा /2018/676, दिनाँक 03.11.2018 के माध्यम से विस्तृत दिशा निर्देश भी जारी किए गए थे। – प्राधिकरण द्वारा समीक्षा के दौरान यह पाया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा उपरोक्तानुसार प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों की अवहेलना करते हुए पंजीयन के पश्चात् विवादित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की प्रगति प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर अद्यतन नहीं की गई है। – अतः प्राधिकरण ने अधिनियम की धारा–61 अंतर्गत दिनाँक 15.04.2019 को अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। उन्हे ई–मेल के द्वारा भी नोटिस प्रेषित किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वयं तथा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होने पश्चात् भी कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को त्रैमासिक अद्यतन करने और अपना जवाब रखने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – प्राधिकरण ने विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु संयुक्त जांच दल गठित कर विवादित प्रोजेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की तथा अनावेदक को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 283 **M-COM-2019-00539**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध आनंद विहार फेस–2 द्वारा श्री सुभाष कुशवाहा, जिला–दुर्ग (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण द्वारा प्रकरण का परीक्षण किया गया। प्रमोटर ने विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन दिनाँक 28.07.2018 को होने पश्चात् भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–5 सहपठित धारा–11 अंतर्गत प्रोजेक्ट के विकास की जानकारी का त्रैमासिक अद्यतन प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर नहीं किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक को दिनाँक 15.04.2019, 17.05.2019 को नोटिस जारी किये जाने पश्चात् अनावेदक के पेशी दिनाँक 06.06.2019 को उपस्थित होने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा कोई त्रैमासिक अद्यतन नहीं किया गया। इसके पश्चात् अनावेदक को नोटिस दिनाँक 11.07.2019, 24.07.2019, 12.09.2019, 21.10.2019, 11.11.2019, 23.11.2019, 13.12.2019, 22.01.2020 तथा 12.02.2020 जारी किये जाने पश्चात् अनावेदक, अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से पेशी दिनाँक 28.02.2020 को उपस्थित हुआ। इसके उपरांत अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विभिन्न पेशी तिथियों को त्रैमासिक अद्यतन करने हेतु अतिरिक्त समय की मांग किये जाने पर अतिरिक्त अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई त्रैमासिक अद्यतन नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई है। प्रमोटर के द्वारा पंजीयन के लगभग दो वर्ष सात माह पश्चात् भी .भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 सहपठित प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक–17/रेरा/2018/562, दिनाँक 28.09.2018 एवं क्रमांक–22/रेरा /2018/676, दिनाँक 03.11.2018 अंतर्गत कोई कार्यवाही नहीं की गई है। इस प्रकार प्रमोटर द्वारा .भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 में उल्लेखित प्रावधानों और प्राधिकरण के निर्देशों का अनुपालन नहीं किया गया है। अधिनियम की धारा–61 अंतर्गत उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार यदि किसी प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा–3 व 4 के अधीन उपबंधित प्रावधानों के अतिरिक्त अन्य प्रावधानों का उल्लंघन किया जाता है, तो	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 283 **M-COM-2019-00539**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध आनंद विहार फेस–2 द्वारा श्री सुभाष कुशवाहा, जिला–दुर्ग (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्राधिकरण संबंधित प्रमोटर पर विवादित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित कर सकता है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन के समय प्रस्तुत विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रदाय प्रमाण पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत रूपये 4437.55 लाख है। अनावेदक ने उक्त सर्टिफिकेट में 100 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय कार्य पूर्णता दिनाँक 31.12.2018 उल्लेखित की है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा नगर निवेशक, छ.ग. रेरा तथा तकनीकी सलाहकार, छ.ग. रेरा के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट की संयुक्त स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई। रिपोर्ट के अनुसार प्रोजेक्ट परिसर में 5 ब्लॉक्स –A, B, C, D और E का निर्माण कार्य अपूर्ण है और अनावेदक द्वारा मूलभूत सुविधाओं को भी पूर्ण नहीं किया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब किया गया है। ऐसी परिस्थिति में यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट पंजीयन के समय गलत जानकारी प्रस्तुत की है। इस प्रकार प्रमोटर द्वारा लगातार प्राधिकरण के निर्देशों की अवहेलना करते हुये भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः अनावेदक पर अधिनियम की धारा–61 अंतर्गत शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. प्रमोटर पर अधिनियम के प्रावधानों को पालन नहीं किये जाने पर और अधिनियम की धारा–11 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 283 **M-COM-2019-00539**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध आनंद विहार फेस–2 द्वारा श्री सुभाष कुशवाहा, जिला–दुर्ग (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2. प्रमोटर दो माह के भीतर, प्रोजेक्ट में शेष विकास कार्यों को पूर्ण करना सुनिश्चित करे। 3. साथ ही प्रमोटर/अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति की जानकारी प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर अद्यतन करना सुनिश्चित करे। 4. अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) व जिला–पंजीयक, जिला–दुर्ग (छ.ग.) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। यदि प्रमोटर द्वारा उपरोक्तानुसार निर्धारित समयावधि में उपरोक्त आदेशों का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्रमोटर को डिफाल्टर घोषित करने तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 अंतर्गत अनावेदक के विरूद्ध कार्यवाही की जावेगी। – प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। **सही/–** **(राजीव कुमार टम्टा)** **सदस्य** **सही/–** **(विवेक ढाँड)** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 283 **M-COM-2019-00539**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध आनंद विहार फेस–2 द्वारा श्री सुभाष कुशवाहा, जिला–दुर्ग (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 283 **M-COM-2019-00539**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध आनंद विहार फेस–2 द्वारा श्री सुभाष कुशवाहा, जिला–दुर्ग (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर