छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 366 **M-COM-2019-00366**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम रेसीडेन्सी'', प्रमोटर–नवकार आर्गनिक फार्मिंग एण्ड इन्वेस्टमेंट, पता–बोहरा निवास, खण्डेलवाल कॉलोनी, जिला–दुर्ग (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''श्याम रेसीडेन्सी''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
21/10/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''श्याम रेसीडेन्सी'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA080618000112** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत किया गया है। छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत सभी प्रोजेक्ट्स को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार प्रोजेक्ट 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 किये गये थे। जो प्राधिकरण की वेबससाईट पर सहज उपलब्ध हैं। प्राधिकरण द्वारा समीक्षा के दौरान यह पाया गया कि अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों व निर्देशों की अवहेलना करते हुए, उपरोक्त वर्णित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति पोर्टल पर अद्यतन नहीं की गई है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 05.02.2019 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होकर त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करने हेतु लगातार समय की मांग की है। अनावेदक के आग्रह पर प्राधिकरण ने अद्यतन पूर्ण करने हेतु अनावेदक को समुचित अवसर भी प्रदान किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करते हुये दिनाँक 01.03.2021 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कॉलोनी विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार जनवरी से मार्च, 2021 का त्रैमासिक अद्यतन करते हुये प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड किया गया। साथ ही अनावेदक ने वित्तीय वर्ष 2019–2020 हेतु वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं करने के संबंध में अपने जवाब में यह लेख किया है कि	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	छत्तीसगढ़ रेरा द्वारा वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट हेतु सी.ए. लॉगिन की व्यवस्था की गई। अनावेदक के अनुसार किसी भी सी.ए. द्वारा प्रमाण पत्र तभी जारी किया जावेगा, जब प्रमोटर द्वारा इस हेतु आग्रह किया जावे। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि प्रोजेक्ट संबंधी किसी भी दस्तावेज के अद्यतन/अपडेशन का उत्तरदायित्व पंजीकृत प्रमोटर का है। परन्तु अनावेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने पश्चात् पंजीयन समाप्त होने के कारण उसके लॉगिन से दस्तावेज अपलोड नहीं किये जा सकते हैं। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि वह सांविधिक (statutory) ऑडिटर से अकाउंट्स का ऑडिट कराने हेतु व किसी भी कानून के अधीन बाध्य नहीं है। साथ ही अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु अंतिम दिनाँक 31.05.2021 तक विस्तारित की गई है। परन्तु उक्त दिनाँक कि पूर्व ही अनावेदक के रेरा संबंधी समस्त दायित्व समाप्त हो चुके थे। अतः अनावेदक ने अतिरिक्त भुगतान की गई राशि वापस करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रोजेक्ट संबंधी दस्तावेजों के अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा त्रैमासिक अद्यतन नहीं किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 05.02.2019 को प्रकरण पंजीबद्ध करने उपरांत अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के त्रैमासिक अद्यतन का कार्य पूर्ण करते हुये विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक–01.03.2021 त्रैमासिक अवधि जनवरी से मार्च, 2021 का त्रैमासिक अद्यतन करते समय अप्रैल, 2021 में प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड किया है। अनावेदक को प्रकरण की सुनवाई के दौरान लगातार त्रैमासिक अद्यतन में सुधार करने व वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने निर्देशित किया गया है तथा इस हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया गया। परन्तु अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान वेबपोर्टल पर वर्ष 2019–2020 की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने से	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	इंकार किया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा–4(2)(I)(D) अनुसार प्रत्येक पंजीकृत प्रमोटर को ''आबंटितियों से भू–संपदा परियोजना के लिये समय–समय पर वसूल की गई रकमों का 70 प्रतिशत निर्माण के खर्चों एवं भूमि की लागत को पूरा करने के लिये किसी अनुसूचित बैंक में बनाये रखे जाने वाले एक पृथक खाते में जमा किया जायेगा और उसका केवल उस प्रयोजन के लिये ही उपयोग किया जायेगा।'' साथ ही उक्त प्रावधान के परन्तुक में यह भी उल्लेखित है कि ''प्रमोटर अपने खातों की प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के पश्चात् छह मास के भीतर, व्यवसायरत् चार्टर्ड एकाउंटेंट से लेखा परीक्षा करायेगा तथा ऐसे चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित तथा हस्ताक्षरित लेखाओं का एक विवरण प्रस्तुत करेगा तथा उसका लेखा परीक्षा के दौरान यह सत्यापन किया जायेगा कि किसी विशिष्ट परियोजना के लिये संगृहित रकमों का उस प्रोजेक्ट के लिये उपयोग किया जा चुका है और निकाली गई रकमें परियोजना की पूरा होने की प्रतिशतता के अनुपात के अनुपालन में हैं।'' प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के उक्त प्रावधान के संबंध में अधिनियम की धारा–37 अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुये परिपत्र क्रमांक–25, दिनाँक 22.08.2019 के माध्यम से विस्तृत दिशा निर्देश व प्रमाण पत्र का प्रारूप जारी करते हुये परिपत्र क्रमांक–30, दिनाँक 05.09.2019 के माध्यम से सांविधिक ऑडिटर के संबंध में स्पष्टीकरण जारी किया गया है। उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों तथा प्राधिकरण द्वारा जारी परिपत्रों अनुसार अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट का वित्तीय वर्ष 2019–2020 हेतु वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट सितम्बर, 2020 तक प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करनी थी। किन्तु कोविड–19 वैश्विक महामारी की रोकथाम हेतु लॉकडाउन होने की वजह से प्राधिकरण द्वारा परिपत्र क्रमांक–48, दिनाँक 21.09.2020 तथा इसके पश्चात् परिपत्र क्रमांक–51, दिनाँक 28.12.2020 के माध्यम से बिना किसी विलंब शुल्क के वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट, वर्ष	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2019–2020 को वेबपोर्टल पर अपलोड करने की अवधि को क्रमशः दिनाँक 31.12.2020 तथा इसके पश्चात् दिनाँक 28.02.2021 तक विस्तारित किया। साथ ही प्राधिकरण द्वारा परिपत्र क्रमांक–58, दिनाँक 30.06.2021 के माध्यम से लॉकडाउन अवधि दिनाँक 01.04.2021 से 31.05.2021 तक वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 को वेबपोर्टल पर अपलोड करने में हुये विलंब हेतु लगाये गये विलंब शुल्क की गणना में उपयोग नहीं करने के संबंध में निर्देश जारी किये गये। अर्थात् अनावेदक व अन्य पंजीकृत प्रमोटर्स को उपरोक्त परिपत्रों अनुसार दिनाँक 28.02.2021 तक बिना विलंब शुल्क के विवादित प्रोजेक्ट की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 प्रस्तुत करने हेतु अतिरिक्त समय प्राप्त था। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक को उक्त अवधि समाप्त हो जाने उपरांत कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र, दिनाँक 01.03.2021 वित्तीय वर्ष 2020–2021 में प्राप्त हुआ है। जबकि अनावेदक को नियमानुसार तत्कालीन ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 बिना विलंब शुल्क के प्रस्तुत करने हेतु दिनाँक 28.02.2021 तक समय प्राप्त रहा है। इसके पश्चात् भी अनावेदक नियमानुसार रूपये 500/– प्रति दिवस विलंब शुल्क का भुगतान कर लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 प्रस्तुत कर सकता था। प्राधिकरण ने सी.ए. के लॉगिन से रिपोर्ट अपलोड किये जाने के संबंध में भी विस्तृत दिशा निर्देश जारी किये हैं तथा अनावेदक द्वारा नियुक्त कोई भी सी.ए. जिसने उक्त अवधि हेतु त्रैमासिक अद्यतन का कार्य नहीं किया है, सहजता से लॉगिन संबंधी जानकारी प्राप्त कर ऑडिट रिपोर्ट अपलोड कर सकता है। परन्तु अनावेदक ने उपरोक्तानुसार वित्तीय वर्ष 2019–2020 हेतु कोई भी लेखा परीक्षण रिपोर्ट वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं की है। हॉलाकि अनावेदक ने पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने उपरांत उसके लॉगिन से दस्तावेज अपलोड नहीं होने के कारण वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 प्रस्तुत करने में असमर्थ होने का लेख किया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 366 **M-COM-2019-00366**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम रेसीडेन्सी'', प्रमोटर–नवकार आर्गनिक फार्मिंग एण्ड इन्वेस्टमेंट, पता–बोहरा निवास, खण्डेलवाल कॉलोनी, जिला–दुर्ग (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''श्याम रेसीडेन्सी''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	परन्तु अनावेदक को नियमानुसार उक्त रिपोर्ट सी.ए. लॉगिन से अपलोड करनी है, जिसमें कोई बाधा नहीं है। इसके बावजूद भी अनावेदक ने आज दिनाँक तक वार्षिक रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की है। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम की धारा–4(2)(I)(D) तथा प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में जारी विभिन्न निर्देशों का उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार प्रावधानों/निर्देशों का उल्लंघन किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–60 व 63 में अनावेदक के विरूद्ध शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है, जो विवादित प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकती है। साथ ही अधिनियम की धारा–38 (1) अनुसार प्राधिकरण को अनावेदक पर अधिनियम व इसके अधीन बनाये गये नियमों /विनियमों के उल्लंघन हेतु ब्याज अधिरोपित करने की शक्ति प्राप्त है। अतः अनावेदक द्वारा उक्त प्रावधानों व निर्देशों का उल्लंघन किये जाने के कारण उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों अनुसार अनावेदक पर रूपये 26,500/– की ब्याज राशि व रूपये 20,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक द्वारा पूर्व में वर्ष 2018–2019 हेतु लेखा परीक्षण रिपोर्ट अपलोड करने के समय अतिरिक्त भुगतान किये गये विलंब शुल्क से उक्तानुसार ब्याज राशि को राजसात किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक को नियमानुसार विलंब शुल्क का भुगतान कर वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया जाना भी विधिसम्मत् होगा। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. प्रमोटर/अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का लंबित वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 विलंब शुल्क सहित वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 366 **M-COM-2019-00366**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम रेसीडेन्सी'', प्रमोटर–नवकार आर्गनिक फार्मिंग एण्ड इन्वेस्टमेंट, पता–बोहरा निवास, खण्डेलवाल कॉलोनी, जिला–दुर्ग (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''श्याम रेसीडेन्सी''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2. प्रमोटर/अनावेदक पर अधिनियम के प्रावधानों का पालन नहीं किये जाने के कारण रूपये 26,500/– की ब्याज राशि तथा रूपये 20,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। उपरोक्त उल्लेखित ब्याज राशि की वसूली हेतु अनावेदक द्वारा पूर्व भुगतान की गई अतिरिक्त विलंब शुल्क की राशि राजसात की जाती है। साथ ही अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा कर चालान की प्रति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 366 **M-COM-2019-00366**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम रेसीडेन्सी'', प्रमोटर–नवकार आर्गनिक फार्मिंग एण्ड इन्वेस्टमेंट, पता–बोहरा निवास, खण्डेलवाल कॉलोनी, जिला–दुर्ग (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''श्याम रेसीडेन्सी''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 366 **M-COM-2019-00366**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम रेसीडेन्सी'', प्रमोटर–नवकार आर्गनिक फार्मिंग एण्ड इन्वेस्टमेंट, पता–बोहरा निवास, खण्डेलवाल कॉलोनी, जिला–दुर्ग (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''श्याम रेसीडेन्सी''

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