छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 122 **M-COM-2019-00371**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''शिवमुनी अपार्टमेंट'', प्रमोटर–ए.एम. बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स द्वारा–श्रीमती सुनीता सिंह, क्वॉ. नं.–2ए, स्ट्रीट नं.–11, सेक्टर–10, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
17/05/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका के आवेदन पर उनके रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''**शिवमुनी अपार्टमेंट**'' को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA150618000199** के माध्यम से दिनाँक 15.06.2018 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 किये गये थे। – प्राधिकरण द्वारा समीक्षा के दौरान यह पाया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा उपरोक्तानुसार प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों की अवहेलना करते हुये पंजीयन के पश्चात् विवादित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की प्रगति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अद्यतन नहीं की गई है। अतः प्राधिकरण ने अधिनियम की धारा–61 अंतर्गत दिनाँक 06.04.2019 को अनावेदिका के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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। – अनावेदिका द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत जवाब में अपरिहार्य पारिवारिक व तकनीकी कारणों का उल्लेख करते हुये एक माह का समय प्रदान करने का अनुरोध किया गया। – प्राधिकरण ने विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु तकनीकी सलाहकार, छत्तीसगढ़ रेरा व नगर निवेशक, छत्तीसगढ़ रेरा के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराया है तथा स्थल निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की है।	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका को लगातार सूचित किये जाने के बावजूद भी पेशी दिनाँक 21.01.2021 तथा 12.02.2021 को अनुपस्थित होने तथा उसके द्वारा त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण नहीं किये जाने के कारण अनावेदिका के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण व विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। अनावेदिका द्वारा दिनाँक 15.06.2018 को विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन कराये जाने उपरांत प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अद्यतन नहीं किया गया। प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका को त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करने हेतु दिनाँक 02.08.2019, 21.08.2019, 26.09.2019, 25.10.2019, 06.12.2019, 20.01.2020, 04.02.2020, 16.03.2020, 13.07.2020, 17.08.2020, 01.09.2020, 01.10.2020, 02.11.2020, 10.11.2020, 17.12.2020, 27.01.2021 एवं 12.02.2021 को नोटिस प्रेषित किया है। परन्तु उपरोक्तानुसार समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदिका द्वारा आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट के पंजीयन संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता हेतु निर्धारित अवधि दिनाँक 02.04.2022 तक है। प्राधिकरण द्वारा तकनीकी सलाहकार एवं नगर निवेशक, छत्तीसगढ़ रेरा के माध्यम से प्राप्त संयुक्त स्थल निरीक्षण रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में बहुमंजिला इमारत के छह मंजिला ढाँचे का निर्माण हुआ है तथा फ्लोरिंग–प्लास्टर का कार्य अपूर्ण है। प्रोजेक्ट में अन्य सुविधाओं–बाउंड्रीवाल, पावर पम्प, एस.टी.पी., फायर फाईटिंग व विद्युत व्यवस्था, प्रवेश द्वार, गार्ड रूम आदि का भी निर्माण व विकास अधूरा है। रिपोर्ट अनुसार वित्तीय संसाधनों की कमी व प्रमोटर के परिवार के सदस्यों का कोरोना संक्रमण से निधन (प्रमोटर प्रतिनिधि के कथनानुसार) होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य रूका हुआ है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने वर्ष 2018 में पंजीयन पश्चात् आज दिनाँक तक त्रैमासिक प्रगति की जानकारी प्राधिकरण को उपलब्ध नहीं कराई है। ऐसी	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	परिस्थिति में अनावेदिका का उपरोक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदिका द्वारा ना तो त्रैमासिक जानकारी अद्यतन की जा रही है और ना ही वार्षिक लेखा परीक्षण प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदिका का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 (2) (I) (D), धारा–11 तथा उक्त प्रावधानों से संबंधित प्राधिकरण द्वारा जारी परिपत्रों का उल्लंघन है। अतः अनावेदिका पर अधिनियम की धारा–60 व 61 अंतर्गत राशि रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. प्रमोटर पर अधिनियम के प्रावधानों को पालन नहीं किये जाने और अधिनियम की धारा–4 व धारा–11 के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदिका, उपरोक्त राशि दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 2. अनावेदिका, दो माह के भीतर, प्रोजेक्ट संबंधी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन हेतु निर्धारित शुल्क व विलंब शुल्क का भुगतान कर आवश्यक दस्तावेज प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे। 3. अनावेदिका, दो माह के भीतर वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट, वित्तीय वर्ष 2018–2019 एवं 2019–2020 हेतु विलंब शुल्क का भुगतान कर रिपोर्ट्स को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे। 4. अनावेदिका द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन निर्धारित समयावधि में नहीं किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन निलंबित कर, अनावेदिका को डिफाल्टर घोषित करने की कार्यवाही की जावेगी।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 122 **M-COM-2019-00371**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''शिवमुनी अपार्टमेंट'', प्रमोटर–ए.एम. बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स द्वारा–श्रीमती सुनीता सिंह, क्वॉ. नं.–2ए, स्ट्रीट नं.–11, सेक्टर–10, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	5. अनावेदिका द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ 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। – 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 कमांक – 122 **M-COM-2019-00371**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''शिवमुनी अपार्टमेंट'', प्रमोटर–ए.एम. बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स द्वारा–श्रीमती सुनीता सिंह, क्वॉ. नं.–2ए, स्ट्रीट नं.–11, सेक्टर–10, भिलाई, 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 – 122 **M-COM-2019-00371**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''शिवमुनी अपार्टमेंट'', प्रमोटर–ए.एम. बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स द्वारा–श्रीमती सुनीता सिंह, क्वॉ. नं.–2ए, स्ट्रीट नं.–11, सेक्टर–10, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग)

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