# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 126 **M-COM-2019-00375**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''पॉम विला'', प्रमोटर–श्री बसंत कुमार कुकरेजा, पता–बी–ब्लॉक, मठ नगर, गली नं.–7, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''पॉम विला''

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| 27/09/2021 | – प्रकरण प्रस्तुत । <br><br> – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''पॉम विला'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA140618000174** 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। <br><br> 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 प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। <br><br> – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करने हेतु समय की मांग किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को समुचित अवसर प्रदान किया गया। <br><br> – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट स्थल का संयुक्त स्थल निरीक्षण कराकर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई। <br><br> – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु विहित प्रारूप में छ.ग. रेरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसके | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 126 **M-COM-2019-00375**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''पॉम विला'', प्रमोटर–श्री बसंत कुमार कुकरेजा, पता–बी–ब्लॉक, मठ नगर, गली नं.–7, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''पॉम विला''

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | उपरांत दिनाँक 14.06.2018 को विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन किया गया। छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 31.07.2019 थी। किन्तु प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण उपरांत प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार स्थल पर प्राप्त जानकारी अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य लगभग 1 वर्ष 6 माह से बंद है। रिपोर्ट अनुसार विद्युत व्यवस्था के तहत् एक ट्रांसफार्मर एवं कुछ अस्थायी विद्युत खंभे लगे हुये है तथा विद्युत कनेक्शन कटा हुआ है। प्रोजेक्ट स्थल पर चार भवन का निर्माण कार्य अधूरा है तथा भवन का ढाँचा खड़ा है। प्लास्टर व फिनिशिंग कार्य शेष है। परिसर के अंतर्गत उत्तर व दक्षिण दिशा में सड़क का निर्माण किया गया है। किन्तु नाली का निर्माण नहीं किया गया है, ओपन स्पेस को भी विकसित नहीं किया गया है। इस प्रकार विवादित प्रोजेक्ट का बाह्य एवं आंतरिक विकास कार्य अपूर्ण है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत कभी भी प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति व अन्य आवश्यक अनिवार्य जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर प्रस्तुत नहीं की है। अनावेदक/प्रमोटर द्वारा इकाईयों के विक्रय की जानकारी या आबंटितियों से प्राप्त राशि की जानकारी भी उपलब्ध नहीं कराई गई है। इस प्रकार अनावेदक ने ना तो प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण किया है और ना ही विकास व विक्रय से संबंधित कोई जानकारी नियमानुसार प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की है। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम की धारा–4 तथा धारा–11 का उल्लंघन है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान लगातार समय प्रदान करने के बावजूद भी उपरोक्तानुसार उल्लेखित किसी भी कमी का निराकरण नहीं किया है। अधिनियम के उपरोक्त प्रावधानों के उल्लंघन हेतु अधिनियम की धारा–60 तथा 61 में प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत की 5 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। साथ ही अधिनियम की धारा–34 सहपठित धारा–38 के अनुसार प्राधिकरण का यह दायित्व है कि प्रमोटर द्वारा अधिनियम | |

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित कराया जाये तथा उल्लंघन की स्थिति में अधिनियम में उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत प्रमोटर को दण्डित किया जाये। इसके अतिरिक्त अधिनियम की धारा–7 में प्रोजेक्ट के पंजीयन का प्रतिसंहरण किया जाना भी प्रावधानित है। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट की पंजीयन अवधि वर्ष 2019 में समाप्त हो चुकी है, अतः उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये उक्तानुसार प्रावधानों के अंतर्गत अनावेदक को अधिनियम की धारा–7 अंतर्गत डिफाल्टर घोषित किया जाना तथा अनावेदक पर रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अवधि समाप्त होने उपरांत भी अनावेदक द्वारा विकास कार्य नहीं किये जाने के कारण विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को भी प्रतिबंधित करना उचित प्रतीत होता है।<br>– उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–<br>1. अनावेदक को अधिनियम की धारा–7 अंतर्गत डिफाल्टर घोषित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करे।<br>2. 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 50,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, उपरोक्त राशि दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे।<br>3. विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) तथा जिला पंजीयक, जिला–रायपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे। | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 126 **M-COM-2019-00375**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''पॉम विला'', प्रमोटर–श्री बसंत कुमार कुकरेजा,
पता–बी–ब्लॉक, मठ नगर, गली नं.–7, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''पॉम विला''

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे।<br>– प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे।<br><br>सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य<br><br>सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 126 **M-COM-2019-00375**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''पॉम विला'', प्रमोटर–श्री बसंत कुमार कुकरेजा,
पता–बी–ब्लॉक, मठ नगर, गली नं.–7, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''पॉम विला''

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

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 126 **M-COM-2019-00375**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''पॉम विला'', प्रमोटर–श्री बसंत कुमार कुकरेजा,
पता–बी–ब्लॉक, मठ नगर, गली नं.–7, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''पॉम विला''

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