छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 137 **M-COM-2019-00386**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मानसी विहार'', प्रमोटर–श्री मंडल लाल शर्मा, पता–जे–412, जनता कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' मानसी विहार''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
25/10/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''मानसी विहार'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA200618000258** 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। साथ ही अधिनियम की धारा–4 (2)(I)(D) के अनुसार सभी पंजीकृत प्रमोटर्स को अपने ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना अनिवार्य है। उक्त 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 तथा परिपत्र क्रमांक–25, दिनाँक 22.08.2019 व परिपत्र क्रमांक–30, दिनाँक 05.09.2019 के माध्यम से विस्तृत दिशा निर्देश भी जारी किये गये थे। जो प्राधिकरण की वेबसाईट 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 प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होकर त्रैमासिक अद्यतन व अन्य बाध्यतायें 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। परन्तु अनावेदक ने आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 तथा वर्ष 2020–2021 प्रस्तुत नहीं की है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 137 **M-COM-2019-00386**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मानसी विहार'', प्रमोटर–श्री मंडल लाल शर्मा, पता–जे–412, जनता कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' मानसी विहार''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण में तथा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर प्रोजेक्ट संबंधी दस्तावेजों के अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक को वर्ष 2019 से लगातार अवसर देने उपरांत अनावेदक ने 30 जून, 2021 तक की अवधि हेतु ही रेरा के वेबपोर्टल पर त्रैमासिक अद्यतन किया है। किन्तु अनावेदक द्वारा वित्तीय वर्ष 2018–2019 तक की अवधि हेतु ही वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट का अद्यतीकरण किया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रमोटर द्वारा अद्यतन के दौरान वेबपोर्टल में अपलोड किये गये दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी संज्ञान में आया कि अनावेदक ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा–4(2)(l)(D) अंतर्गत रेरा विनिर्दिष्ट खाते से संबंधित प्रावधानों तथा इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा जारी निर्देशों का भी पालन नहीं किया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा संबंधित बैंक को तथा अनावेदक को निर्देशित कर खाते के संचालन संबंधी निर्देशों का अनुपालन कराया गया। इसके उपरांत भी अनावेदक ने नियमानुसार वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वित्तीय वर्ष 2019–2020 व वर्ष 2020–2021 प्रस्तुत करने में कोई रूचि नहीं दर्शाई है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट संबंधी वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने जून, 2021 तक की त्रैमासिक अवधि में प्रोजेक्ट की पूर्णता 29 प्रतिशत दर्शाई है तथा अपलोड किये गये सी.ए. सर्टिफिकेट में ग्राहकों से पिछली तिमाही व वर्तमान तिमाही में प्राप्त राशि को निरंक बताया है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में कुल 130 भूखण्डों में से 35 भूखण्ड विक्रय होने तथा 95 भूखण्ड शेष होने का भी उल्लेख किया है। वेबपोर्टल के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते से कोई आहरण नहीं करने संबंधी अद्यतीकरण किया है। वेबपोर्टल पर उपलब्ध जानकारी के अद्यतन से यह भी ज्ञात होता है कि अनावेदक ने बंधक भूखण्डों की जानकारी को उचित रीति से अद्यतीकरण नहीं किया है। विवादित प्रोजेक्ट के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 137 **M-COM-2019-00386**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मानसी विहार'', प्रमोटर–श्री मंडल लाल शर्मा, पता–जे–412, जनता कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' मानसी विहार''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार पूर्णता दिनाँक 30.09.2023 है। अर्थात् प्रोजेक्ट को पूर्ण होने में लगभग 1 वर्ष 11 माह का समय शेष है। ऐसी परिस्थिति में लगातार अवसर देने के बावजूद भी यदि किसी प्रमोटर द्वारा ऑनगोईंग प्रोजेक्ट में अपने लेखों का ऑडिट कराकर परीक्षण रिपोर्ट को अद्यतीकरण नहीं किये जाने से आबंटितियों से प्राप्त राशि का उपयोग अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किया जा रहा है अथवा नहीं; इस संबंध में संदेह उत्पन्न होता है। वर्तमान प्रकरण में अनावेदक की भी परिस्थिति विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में उक्तानुसार ही है। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम की धारा–4/11, धारा–37 का उल्लंघन है। उक्त प्रावधानों के उल्लंघन किये जाने पर भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की क्रमशः धारा–60, 61 तथा 63 अंतर्गत प्रोजेक्ट लागत की 5 प्रतिशत तक शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। चूँकि अनावेदक द्वारा लगातार प्राधिकरण के निर्देशों का उल्लंघन किया गया है। अतः उपरोक्तानुसार प्रावधानों अंतर्गत अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित करना उचित प्रतीत होता है। साथ ही आबंटितियों के हितों को ध्यान में रखते हुये प्रमोटर/अनावेदक द्वारा वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वित्तीय वर्ष 2019–2020 तथा वर्ष 2020–2021 प्रस्तुत किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन को निलंबित कर अधिनियम की धारा–37 व 38 अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये अनावेदक के प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित करना तथा प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते से आहरण पर रोक लगाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. प्रमोटर/अनावेदक, दो माह के भीतर लंबित त्रैमासिक अद्यतन तथा वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट विलंब शुल्क सहित वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 137 **M-COM-2019-00386**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मानसी विहार'', प्रमोटर–श्री मंडल लाल शर्मा,
पता–जे–412, जनता कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' मानसी विहार''

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 20,000 / – की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा कर चालान की प्रति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे। 3. प्रमोटर / अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन निलंबित कर विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। साथ ही विवादित प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाता क्रमांक–7512597707 कोटक महिन्द्रा बैंक, शाखा–जी.ई. रोड, रायपुर से आहरण पर भी प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा, उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। यदि अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार आदेशों का निर्धारित समयावधि में क्रियान्वयन नहीं किया जाता है, तो अनावेदक / प्रमोटर को अधिनियम के प्रावधानों के अधीन डिफाल्टर घोषित किये जाने की कार्यवाही की जावेगी। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही / – (नरेन्द्र कुमार असवाल) **सदस्य** सही / – (राजीव कुमार टम्टा) **सदस्य** सही / – (विवेक ढाँड) **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 137 **M-COM-2019-00386**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मानसी विहार'', प्रमोटर–श्री मंडल लाल शर्मा,
पता–जे–412, जनता कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' मानसी विहार''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 137 M-COM-2019-00386

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मानसी विहार'', प्रमोटर–श्री मंडल लाल शर्मा, पता–जे–412, जनता कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' मानसी विहार''

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