छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 142 **M-COM-2019-00391**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''एस.बी. कासा स्क्वायर'', प्रमोटर–श्री संतोष भंडारी, पता–सी–53, सेक्टर–4, देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''एस.बी. कासा स्क्वायर''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
27/09/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''एस.बी. कासा स्क्वायर'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA220618000284** 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 प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – उक्त संबंध में प्राधिकरण ने अनावेदक को अपना जवाब प्रस्तुत करने प्रथम नोटिस दिनाँक 06.04.2019 को प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदक के लगातार अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट स्थल का संयुक्त स्थल निरीक्षण कराकर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विहित प्रारूप में छ.ग. रेरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसके उपरांत दिनाँक 22.06.2018 को विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन किया गया। छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 30.01.2021 है। किन्तु प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण उपरांत प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट स्थल पर उपस्थित चौकीदार ने विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य लगभग 1 वर्ष 4 माह से बंद होने का कथन किया है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि प्रोजेक्ट स्थल पर मात्र 2 ब्लॉक में जी+4 भवन का निर्माण कार्य किया गया है, जिसमें फिनिशिंग संबंधी कोई भी कार्य नही किया गया है। साथ ही प्रोजेक्ट के बाह्य विकास कार्य के अंतर्गत सड़क, नाली, प्रकाश व्यवस्था एवं खुले क्षेत्र का विकास नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट स्थल पर पंजाब नेशनल बैंक द्वारा विवाादित प्रोजेक्ट को सारफेसी एक्ट, 2002 की धारा–13(4) अंतर्गत प्राधिकृत अधिकारी पंजाब नेशनल बैंक द्वारा भौतिक आधिपत्य में लिये जाने की सूचना चस्पा की गई है। उक्त संबंध में प्रकरण की सुनवाई के दौरान पंजाब नेशनल बैंक के अधिकारी द्वारा यह पुष्टि की गई है कि अनावेदक द्वारा बैंक से ऋण प्राप्त किया गया था, जिसका एन.पी.ए. हो जाने के कारण प्रोजेक्ट संबंधी अचल संपत्ति को बैंक द्वारा सारफेसी अधिनियम, 2002 अंतर्गत अपने भौतिक आधिपत्य में लिया गया है। अनावेदक ने कभी भी प्राधिकरण को उक्त तथ्य के बारे में कोई सूचना प्रदान नहीं की 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। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम की धारा–4, 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 142 **M-COM-2019-00391**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''एस.बी. कासा स्क्वायर'', प्रमोटर–श्री संतोष भंडारी, पता–सी–53, सेक्टर–4, देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''एस.बी. कासा स्क्वायर''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 38 के अनुसार प्राधिकरण का यह दायित्व है कि प्रमोटर द्वारा अधिनियम 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। अतः उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये उक्तानुसार प्रावधानों के अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन प्रतिसंहरित कर 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। चूँकि बैंक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट को पूर्व से ही सारफेसी अधिनियम के तहत् कार्यवाही की जा रही है, अतः अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत उक्त संबंध में कोई कार्यवाही करना उचित प्रतीत नहीं होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन का प्रतिसंहरण करते हुये अनावेदक को अधिनियम की धारा–7 अंतर्गत डिफाल्टर घोषित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करे। 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।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 142 **M-COM-2019-00391**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''एस.बी. कासा स्क्वायर'', प्रमोटर–श्री संतोष भंडारी,
पता–सी–53, सेक्टर–4, देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''एस.बी. कासा स्क्वायर''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– 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 कमांक – 142 **M-COM-2019-00391**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''एस.बी. कासा स्क्वायर'', प्रमोटर–श्री संतोष भंडारी,
पता–सी–53, सेक्टर–4, देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''एस.बी. कासा स्क्वायर''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 142 **M-COM-2019-00391**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''एस.बी. कासा स्क्वायर'', प्रमोटर–श्री संतोष भंडारी,
पता–सी–53, सेक्टर–4, देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''एस.बी. कासा स्क्वायर''

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