छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 147 **M-COM-2019-00396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''पाल्म इन्क्लेव'', प्रमोटर–कल्पना नेचुरल फारेस्ट प्रोडक्ट्स प्रा.लि., द्वारा–श्रीमती मीना अग्रवाल, पता–4/5, 28बी, प्रथम तल, राधा निकेतन, कोलकाता (पश्चिम बंगाल)

प्रोजेक्ट–'' पाल्म इन्क्लेव ''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
08/12/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''पाल्म इन्क्लेव'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA230618000307** 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 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 दिनाँक 06.04.2019 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख करते हुये त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करने हेतु समय की मांग की गई। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को लंबित त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु विहित प्रारूप में छत्तीसगढ़ रेरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसके उपरांत दिनाँक 23.06.2018 को विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन किया गया। छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 31.12.2018 थी। अनावेदक ने प्रोजेक्ट पंजीयन के समय भी विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य 100 प्रतिशत पूर्ण दर्शाया है। परन्तु अनावेदक ने आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने दिनाँक 31.03.2021 के उपरांत कोई त्रैमासिक अद्यतन भी नहीं किया है। अनावेदक द्वारा वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में आबंटितियों के साथ वित्तीय संव्यवहार रेरा विनिर्दिष्ट खाते के माध्यम से नहीं किया गया है। जबकि अनावेदक ने छ.ग. रेरा में पंजीयन उपरांत 33 फ्लैट्स/इकाईयों का विक्रय किये जाने की प्रविष्टि वेबपोर्टल पर की है। इस तथ्य की पुष्टि वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट के अवलोकन से भी होती है। अनावेदक द्वारा पंजीयन से संबंधित समस्त दस्तावेज भी वेबपोर्टल पर अपलोड नही किये गये हैं। अनावेदक द्वारा अपलोड किये गये दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट हेतु रेरा विनिर्दिष्ट खाता नहीं खोला है। इस संबंध में अनावेदक को सूचना दिये जाने पर अनावेदक द्वारा शपथ पत्र के माध्यम से यह लेख किया गया है कि प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन के समय विवादित प्रोजेक्ट के विकास में व्यय की गई राशि रूपये 2684.79 लाख थी और इसके उपरांत दिनाँक 31.03.2021 तक व्यय की गई राशि रूपये 2704.15 लाख है। अनावेदक के अनुसार उसने उक्त रूपये 19.36 लाख का व्यय विभिन्न उपभोक्ताओं के लिये किये गये अतिरिक्त कार्य में किया है। अनावेदक ने अपने शपथ पत्र में विवादित प्रोजेक्ट को पंजीयन के समय से ही पूर्ण बताते हुये कोई अतिरिक्त लागत नहीं लगने का लेख किया है। विवादित प्रोजेक्ट के पूर्णता के संबंध में कार्यालय नगर पालिक निगम, बिलासपुर के माध्यम से प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार ''.......कॉलोनाईजर द्वारा दिनाँक 12.10.2020 को बंधक फ्लैट मुक्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। आंतरिक विकास कार्य पूर्ण होने के कारण दिनाँक 19.11.2020 को बंधक रखे गये 28 फ्लैट्स में से 20 फ्लैट्स बंधक	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 147 **M-COM-2019-00396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''पाल्म इन्क्लेव'', प्रमोटर–कल्पना नेचुरल फारेस्ट प्रोडक्ट्स प्रा.लि., द्वारा–श्रीमती मीना अग्रवाल, पता–4/5, 28बी, प्रथम तल, राधा निकेतन, कोलकाता (पश्चिम बंगाल)

प्रोजेक्ट–'' पाल्म इन्क्लेव ''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	मुक्त किया गया तथा 8 फ्लैट्स यथावत् बंधक रखा गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा यह सूचित किया गया है कि विवादित प्रोजेक्ट की नियमितीकरण की प्रक्रिया सक्षम प्राधिकारी के समक्ष विचाराधीन होने के कारण कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अप्राप्त है। अनावेदक की पंजीयन अवधि भी समाप्त हो चुकी है और नगर निगम, बिलासपुर से प्राप्त प्रतिवेदन के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक उक्त पंजीयन अवधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं कर पाया था। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने स्वीकृत ले–आउट के अनुसार निर्माण नहीं किया है, जिसके कारण उसे नियमानुसार नियमितीकरण की कार्यवाही हेतु आवेदन प्रस्तुत करना पड़ा है और संबंधित नगर निगम द्वारा समस्त बंधक फ्लैट्स को बंधक मुक्त नहीं किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों तथा प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर जारी किये गये परिपत्रों अनुसार किसी भी प्रोजेक्ट प्रमोटर को प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक प्रोजेक्ट की त्रैमासिक जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर प्रस्तुत करना अनिवार्य है। परन्तु अनावेदक को समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा मार्च, 2021 के उपरांत कोई जानकारी अपलोड नहीं की गई है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 में उल्लेखित प्रावधानों और प्राधिकरण के निर्देशों का उल्लंघन है। अधिनियम की धारा–61 के अनुसार यदि किसी प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा–3 व 4 के अधीन उपबंधित प्रावधानों के अतिरिक्त अन्य प्रावधानों का उल्लंघन किया जाता है, तो प्राधिकरण संबंधित प्रमोटर पर विवादित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित कर सकता है। अतः अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक पर रूपये 25,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 147 **M-COM-2019-00396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''पाल्म इन्क्लेव'', प्रमोटर–कल्पना नेचुरल फारेस्ट प्रोडक्ट्स प्रा.लि., द्वारा–श्रीमती मीना अग्रवाल, पता–4/5, 28बी, प्रथम तल, राधा निकेतन, कोलकाता (पश्चिम बंगाल)

प्रोजेक्ट–'' पाल्म इन्क्लेव ''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. प्रमोटर पर अधिनियम के प्रावधानों को पालन नहीं किये जाने पर और अधिनियम की धारा–11 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण रूपये 25,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक उपरोक्त राशि दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 2. अनावेदक, दो माह के भीतर, प्रोजेक्ट संबंधी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन व आवश्यक दस्तावेज प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे। 3. अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) व जिला–पंजीयक, जिला–बिलासपुर (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 क्रमांक – 147 **M-COM-2019-00396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''पाल्म इन्क्लेव'', प्रमोटर–कल्पना नेचुरल फारेस्ट प्रोडक्ट्स प्रा.लि., द्वारा–श्रीमती मीना अग्रवाल, पता–4/5, 28बी, प्रथम तल, राधा निकेतन, कोलकाता (पश्चिम बंगाल)

प्रोजेक्ट–'' पाल्म इन्क्लेव ''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 147 **M-COM-2019-00396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''पाल्म इन्क्लेव'', प्रमोटर–कल्पना नेचुरल फारेस्ट प्रोडक्ट्स प्रा.लि., द्वारा–श्रीमती मीना अग्रवाल, पता–4/5, 28बी, प्रथम तल, राधा निकेतन, कोलकाता (पश्चिम बंगाल)

प्रोजेक्ट–'' पाल्म इन्क्लेव ''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर
आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 147 **M-COM-2019-00396**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''पाल्म इन्क्लेव'', प्रमोटर–कल्पना नेचुरल फारेस्ट प्रोडक्ट्स प्रा.लि., द्वारा–श्रीमती मीना अग्रवाल, पता–4/5, 28बी, प्रथम तल, राधा निकेतन, कोलकाता (पश्चिम बंगाल)

प्रोजेक्ट–'' पाल्म इन्क्लेव ''

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