छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 289 **M-COM-2019-00549**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोविंद विहार'', प्रमोटर–गुरूकृपा बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री गगन काबरा, पता–जे.एस. काबरा कॉम्प्लेक्स, सदर रोड, जिला–बेमेतरा

प्रोजेक्ट–''गोविंद विहार''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
14/01/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''गोविंद विहार'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA140818000693** 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 हुये, उपरोक्त वर्णित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति पोर्टल पर अद्यतन नहीं की गई है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 15.04.2019 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होकर त्रैमासिक अद्यतन 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। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार मार्च, 2021 तक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 61 प्रतिशत है। अनावेदक द्वारा मार्च, 2021 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त पंजीयन की अवधि दिनाँक 31.03.2019	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	तक है। इस प्रकार निर्धारित समयावधि समाप्त होने के दो वर्ष उपरांत भी अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने ना तो मार्च, 2021 उपरांत अपडेशन किया है और ना ही पूर्णतः सही जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर उपलब्ध कराई है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 में वर्णित प्रावधानों का उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्अ का विकास निश्चित समयावधि में पूर्ण नहीं किये जाने के कारण प्रोजेक्ट का विकास कार्य विलंबित है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन के विस्तार हेतु अधिनियम के प्रावधानों अनुसार आवश्यक कार्यवाही भी पूर्ण नहीं की है। उक्त श्रेणी के प्रोजेक्ट्स हेतु अधिनियम की धारा–8 अंतर्गत आवश्यक कार्यवाही प्रावधाानित है। चूँकि प्राधिकरण द्वारा समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदक ने उक्तानुसार कोई कार्यवाही पूर्ण नहीं की है। अधिनियम की धारा–11 के उल्लंघन हेतु अधिनियम की धारा–61 में प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित करने का प्रावधान है। चूँकि अनावेदक ने समुचित अवसर व समय प्रदान करने उपरांत भी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण नहीं कियें हैं, अतः धारा–61 अनुसार अनाावेदक पर रूपये 25,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा सही जानकारी निर्धारित समयावधि में अद्यतन नहीं किये जाने तथा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण धारा–36, 37 व 38 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये अनावेदक द्वारा समुचित कार्यवाही किये जाने तक प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते से आहरण व प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 289 **M-COM-2019-00549**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोविंद विहार'', प्रमोटर–गुरूकृपा बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री गगन काबरा, पता–जे.एस. काबरा कॉम्लेक्स, सदर रोड, जिला–बेमेतरा

प्रोजेक्ट–''गोविंद विहार''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना तथा अन्य लंबित अनुपालनों को पूर्ण करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में उपरोक्त आदेशों का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत नियमानुसार कार्यवाही करते हुये प्रमोटर को डिफाल्टर घोषित किया जावेगा। 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– 50200039684196 एच.डी.एफ.सी. बैंक, शाखा–जय स्तंभ चौक, 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 तथा प्रोजेक्ट के पंजीयन के प्रतिसंहरण की कार्यवाही की जावेगी। – 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 – 289 **M-COM-2019-00549**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोविंद विहार'', प्रमोटर–गुरूकृपा बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री गगन काबरा, पता–जे.एस. काबरा कॉम्लेक्स, सदर रोड, जिला–बेमेतरा

प्रोजेक्ट–''गोविंद 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 – 289 **M-COM-2019-00549**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोविंद विहार'', प्रमोटर–गुरूकृपा बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री गगन काबरा, पता–जे.एस. काबरा कॉम्प्लेक्स, सदर रोड, जिला–बेमेतरा

प्रोजेक्ट–''गोविंद 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 – 289 **M-COM-2019-00549**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोविंद विहार'', प्रमोटर–गुरूकृपा बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री गगन काबरा, पता–जे.एस. काबरा कॉम्लेक्स, सदर रोड, जिला–बेमेतरा

प्रोजेक्ट–''गोविंद विहार''

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