छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 295 **M-COM-2019-00565**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इन्द्रलोक सिटी खैरागढ़'', प्रमोटर–न्यू हैण्ड्स ग्रुप, खैरागढ़, द्वारा–श्री प्रमोद कुमार सलेचा जैन, पता–गोल बाजार, खैरागढ़, जिला–राजनांदगांव (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' इन्द्रलोक सिटी खैरागढ''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
16/12/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''इन्द्रलोक सिटी खैरागढ़'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA280818000728** 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 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 43 प्रतिशत है। अनावेदक द्वारा मार्च, 2021 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 295 M-COM-2019-00565

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इन्द्रलोक सिटी खैरागढ़'', प्रमोटर–न्यू हैण्ड्स ग्रुप, खैरागढ़, द्वारा–श्री प्रमोद कुमार सलेचा जैन, पता–गोल बाजार, खैरागढ़, जिला–राजनांदगांव (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' इन्द्रलोक सिटी खैरागढ''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 02.05.2019 है। इस प्रकार निर्धारित समयावधि समाप्त होने के दो वर्ष उपरांत भी अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है और ना ही मार्च, 2021 उपरांत त्रैमासिक अद्यतन किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने यह भी बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट के कुछ भूखण्डों (60 भूखण्ड) के राष्ट्रीय राजमार्ग योजना क्षेत्र में आ जाने के कारण स्वीकृत ले–आउट में दर्शित कुल भूखण्डों की संख्या 432 के स्थान पर 372 हो गई है। परन्तु अनावेदक ने कोई संशोधित ले–आउट प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने अधिनियम के प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों के विपरीत प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते से रूपये 7,00,000/– का आहरण किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह उल्लेख किया है कि उक्त आहरण आयकर चालान जमा करने हेतु किया गया है। अनावेदक ने शपथ पत्र में यह भी उल्लेख किया है कि उसके द्वारा आबंटितियों को भूखण्ड विक्रय कर प्राप्त की गई राशि का उपयोग प्रोजेक्ट विकास हेतु किया जाता है। अनावेदक द्वारा 99 आबंटितियों को भूखण्ड विक्रय करने पश्चात् विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, जिससे आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित होता है। अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आबंटितियों के हितों का संरक्षण व रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का निर्धारित समयावधि में विकास सुनिश्चित कराना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा त्रैमासिक जानकारियाँ भी अद्यतन नहीं की जा रही है। अनावेदक ने वर्ष 2018–2019 एवं 2019–2020 की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट भी प्रस्तुत नहीं की है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है। अधिनियम के उक्त प्रावधानों के उल्लंघन हेतु क्रमशः अधिनियम की धारा–60 व 61 में शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। उक्त शास्ति की राशि प्रोजेक्ट	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	की अनुमानित लागत के 5 अथवा 10 प्रतिशत तक हो सकती है। चूँकि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा मार्च, 2021 उपरांत कोई जानकारी अद्यतीकरण नहीं की गई है, अतः अनावेदक पर उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत राशि रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुये अनावेदक को समस्त लंबित अनुपालनों को पूर्ति करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार अनुपालन किये जाने तक आबंटितियों के हितों के संरक्षण के उद्देश्य से प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना भी 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–4 व धारा–11 के प्रावधानों का उल्लंघन करने 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। 2. अनावेदक, दो माह के भीतर, प्रोजेक्ट संबंधी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन, वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2018–2019, 2019–2020 को 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. 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–राजनांदगांव (छ.ग.) व जिला–पंजीयक, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 295 **M-COM-2019-00565**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इन्द्रलोक सिटी खैरागढ़'', प्रमोटर–न्यू हैण्ड्स ग्रुप, खैरागढ़, द्वारा–श्री प्रमोद कुमार सलेचा जैन, पता–गोल बाजार, खैरागढ़, जिला–राजनांदगांव (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' इन्द्रलोक सिटी खैरागढ''

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 / – (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही / – (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 295 **M-COM-2019-00565**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इन्द्रलोक सिटी खैरागढ़'', प्रमोटर–न्यू हैण्ड्स ग्रुप, खैरागढ़, द्वारा–श्री प्रमोद कुमार सलेचा जैन, पता–गोल बाजार, खैरागढ़, जिला–राजनांदगांव (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' इन्द्रलोक सिटी खैरागढ''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 295 **M-COM-2019-00565**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इन्द्रलोक सिटी खैरागढ़'', प्रमोटर–न्यू हैण्ड्स ग्रुप, खैरागढ़, द्वारा–श्री प्रमोद कुमार सलेचा जैन, पता–गोल बाजार, खैरागढ़, जिला–राजनांदगांव (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' इन्द्रलोक सिटी खैरागढ''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर
आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 295 **M-COM-2019-00565**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''इन्द्रलोक सिटी खैरागढ़'', प्रमोटर–न्यू हैण्ड्स ग्रुप, खैरागढ़, द्वारा–श्री प्रमोद कुमार सलेचा जैन, पता–गोल बाजार, खैरागढ़, जिला–राजनांदगांव (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' इन्द्रलोक सिटी खैरागढ''

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