छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 296 **M-COM-2019-00566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हरिता पार्क'', प्रमोटर–मोटरू ब्रदर्स डेव्हलपर्स बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स, द्वारा–श्री मोटरू प्रकाश चौधरी, पता–रामा पोल्ट्री फार्म, धरमपुरा–1, जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हरिता पार्क ''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
04/01/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''हरिता पार्क्'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA280818000729** 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 की वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु स्वतंत्र आर्किटेक्ट द्वारा स्थल निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की गई तथा अनावेदक को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के	

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

वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार मार्च, 2021 तक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 86.80 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 29.05.2024 तक है। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार दिनाँक 07.02.2021 को प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण किये जाने पर विभिन्न सुविधाओं की स्थिति निम्नानुसार है :–

सुविधा	रिपोर्ट अनुसर स्थिति	मार्च 2021 तक किये गये अद्यतन अद्यतन अनुसार
आंतरिक सड़के व फूटनाथ	केवल मुरूम कार्य पूर्ण फुटपाथ का कार्य अप्रारंभ।	80%
जल सप्लाई व्यवस्था	एक बोरवेल उपलब्ध तथा अंडरग्राउंड पाईप लाईन कार्य पूर्ण	76%
सिवरेज	ड्रेन के माध्यम से सिवरेज का विस्तार पृथक से सिवरेज लाईन चेम्बर्स अनिर्मित।	100%
स्टार्म वाटर ड्रेन	आंतरिक सड़कों की दोनों तरफ खुली नालियाँ।	100%
लैण्डस्केपिंग व वृक्षारोपण	अप्रारंभ	0%
स्ट्रीट लाईट	स्थापित नहीं	0%
जल संरक्षण व रेनवाटर हार्वेस्टिंग	नहीं	40%
विद्युत व्यवस्था	100 के.व्ही.ए. के 3 ट्रांसफार्मस्	100%
ओपन एरिया	विकसित नहीं	20% ओपन पार्किंग

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

बाउंड्रीवाल	केवल दक्षिण व पश्चिम दिशा में जिसमें प्लास्टर व फिनिशिंग कार्य नहीं हुआ है।	80%
सम्पवेल	अंडरग्राउंड उपलब्ध।	

उक्त रिपोर्ट व अनावेदक द्वारा किये गये अद्यतन के मिलाप से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने कुछ सुविधाओं के संबंध में सही जानकारी उपलब्ध नहीं कराई अनावेदक ने जल संरक्षण व रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य का पूर्णता प्रतिशत 40% बताया है, जबकि कमिश्नर ने इसे अनुपलब्ध बताया है। इसी प्रकार अनावेदक ने सिवरेज का कार्य 100% पूर्ण दर्शाया है, जबकि स्थल पर चेम्बर्स अनिर्मित है। अर्थात् 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। प्राधिकरण द्वारा समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदक ने सभी जानकारियों को अद्यतन नहीं किया है। उपरोक्त उल्लेखित प्रावधान 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 के कारण धारा–36, 37 व 38 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये अनावेदक द्वारा समुचित जानकारी अद्यतन किये जाने तक प्रोजेक्ट का पंजीयन निलंबित कर प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते से आहरण व प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 296 **M-COM-2019-00566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हरिता पार्क'', प्रमोटर–मोटरू ब्रदर्स डेव्हलपर्स बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स, द्वारा–श्री मोटरू प्रकाश चौधरी, पता–रामा पोल्ट्री फार्म, धरमपुरा–1, जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हरिता पार्क ''

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 प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना तथा अन्य लंबित अनुपालनों को पूर्ण 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–38329803801 स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, शाखा–एस.एम.ई., जगदलपुर 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 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 – 296 **M-COM-2019-00566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हरिता पार्क'', प्रमोटर–मोटरू ब्रदर्स डेव्हलपर्स बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स, द्वारा–श्री मोटरू प्रकाश चौधरी, पता–रामा पोल्ट्री फार्म, धरमपुरा–1, जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हरिता पार्क ''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 296 **M-COM-2019-00566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हरिता पार्क'', प्रमोटर–मोटरू ब्रदर्स डेव्हलपर्स बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स, द्वारा–श्री मोटरू प्रकाश चौधरी, पता–रामा पोल्ट्री फार्म, धरमपुरा–1, जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हरिता पार्क ''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 296 **M-COM-2019-00566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हरिता पार्क'', प्रमोटर–मोटरू ब्रदर्स डेव्हलपर्स बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स, द्वारा–श्री मोटरू प्रकाश चौधरी, पता–रामा पोल्ट्री फार्म, धरमपुरा–1, जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हरिता पार्क ''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 296 **M-COM-2019-00566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हरिता पार्क'', प्रमोटर–मोटरू ब्रदर्स डेव्हलपर्स बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स, द्वारा–श्री मोटरू प्रकाश चौधरी, पता–रामा पोल्ट्री फार्म, धरमपुरा–1, जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हरिता पार्क ''

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