छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 314 **M-COM-2019-00584**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''वरदान ग्रीन सिटी एल.एल.पी़'', द्वारा–श्री धीरज धम्मानी, पता–शंकर मार्बल, रिंग रोड नं.–1, टिकरापारा, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''वरदान ग्रीन सिटी एल.एल.पी़'' ग्राम–खिलोरा, अभनपुर, जिला–रायपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
02/03/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''वरदान ग्रीन सिटी एल.एल.पी़.'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA290818000733** 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 16.04.2019 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 तथा त्रुटि सुधार 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 सितम्बर, 2021 तक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 54 प्रतिशत है। अनावेदक द्वारा सितम्बर, 2021 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट की (Inventory Details) इकाईयों के संबंध में भी अलग–अलग जानकारी	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अपलोड की गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 31.12.2019 है। इस प्रकार निर्धारित समयावधि समाप्त होने के दो वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। अनावेदक द्वारा वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि 67 आबंटितियों को भूखण्ड विक्रय करने पश्चात् विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट विकास में विलंब किये जाने के कारण आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित होता है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक द्वारा वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक ने अधिनियम के प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों के विपरीत प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते से रूपये 63,00,000/– का आहरण किया है। हाँलाकि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह उल्लेख किया है कि उक्त आहरण छ.ग. रेरा में पंजीयन के पूर्व प्रोजेक्ट के विकास कार्य में व्यय की गई राशि के एवज में किया गया है। साथ ही अनावेदक ने शपथ पत्र में यह भी उल्लेख किया है कि वह भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों अनुसार ही राशि का आहरण करेगा। अनावेदक ने अपने शपथ पत्र के साथ निर्माण सामाग्री क्रय करने संबंधी बिल्स की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। परन्तु उक्त बिल्स की छायाप्रति के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत बिल्स की दूसरी प्रति (डूप्लिकेट कॉपी) वर्ष 2021 में जारी की गई है। जबकि अनावेदक द्वारा वर्ष 2018–2019 में रूपये 63,00,000/– का आहरण किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदों के अवलोकन से यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि मूल रसीद कब जारी की गई ? अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह भी लेख किया है कि उसके द्वारा सी.ए. को गलत जानकारी उपलब्ध कराये जाने के कारण ही सी.ए. द्वास जारी प्रमाण पत्र में त्रुटियाँ है, जिसे सुधार करने हेतु अनावेदक ने पुनः नये प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये हैं। किन्तु विकास हेतु निर्धारित समयावधि समाप्त हो	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जाने उपरांत भी विकास कार्य अपूर्ण होने की दशा में अनावेदक के उपरोक्त कथन को स्वीकार करना आबंटितियों के हित को ध्यान में रखते हुये उचित प्रतीत नहीं होता हे। 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। चूँकि अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है और 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 की अनुमानित लागत के 10 अथवा 5 प्रतिशत तक हो सकती है। चूँकि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा राशि आहरण हेतु समुचित प्रक्रिया का उचित रीति से पालन नहीं किया गया है और विसंगतिपूर्ण/त्रुटिपूर्ण जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई है, अतः अनावेदक पर उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत राशि रूपये 20,000/– 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 तथा प्रोजेक्ट संबंधी खातों से आहरण 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 20,000/– 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 व त्रुटिपूर्ण जानकारियों को सुधारकर सही जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना तथा अन्य लंबित अनुपालनों को पूर्ण करना सुनिश्चित	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 314 **M-COM-2019-00584**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''वरदान ग्रीन सिटी एल.एल.पी़'', द्वारा–श्री धीरज धम्मानी, पता–शंकर मार्बल, रिंग रोड नं.–1, टिकरापारा, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''वरदान ग्रीन सिटी एल.एल.पी़'' ग्राम–खिलोरा, अभनपुर, जिला–रायपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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–रायपुर (छ.ग.) व जिला–पंजीयक, जिला–रायपुर (छ.ग.) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। 4. विवादित प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाता क्रमांक– 78551010003576 केनरा बैंक, रायपुर से आहरण पर भी प्रतिबंध लगाया जाता है तथा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य बैंक खातों से भी किसी भी प्रकार का आहरण प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा, उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। – 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 – 314 **M-COM-2019-00584**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''वरदान ग्रीन सिटी एल.एल.पी़'', द्वारा–श्री धीरज धम्मानी, पता–शंकर मार्बल, रिंग रोड नं.–1, टिकरापारा, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''वरदान ग्रीन सिटी एल.एल.पी़'' ग्राम–खिलोरा, अभनपुर, जिला–रायपुर

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 314 **M-COM-2019-00584**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''वरदान ग्रीन सिटी एल.एल.पी़'', द्वारा–श्री धीरज धम्मानी, पता–शंकर मार्बल, रिंग रोड नं.–1, टिकरापारा, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''वरदान ग्रीन सिटी एल.एल.पी़'' ग्राम–खिलोरा, अभनपुर, जिला–रायपुर

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