छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 248 **M-COM-2019-00617**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'', प्रमोटर–महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., द्वारा–श्री नवीन कुमार सिंह, पता–शॉप नं.–67, बी.एस.पी. मार्केट, रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग) प्रोजेक्ट–''''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'',

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
28/09/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA270918000786** 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 वेबससाईट 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 प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करने हेतु समय की मांग किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को समुचित अवसर प्रदान किया गया। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट स्थल का संयुक्त स्थल निरीक्षण कराकर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु विहित प्रारूप में छ.ग. रेरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसके उपरांत दिनाँक 27.09.2018 को विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन किया	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 248 **M-COM-2019-00617**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'', प्रमोटर–महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., द्वारा–श्री नवीन कुमार सिंह, पता–शॉप नं.–67, बी.एस.पी. मार्केट, रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग) प्रोजेक्ट–''''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'',

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	गया। छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 21.01.2022 है। प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण उपरांत प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार अनावेदक ने ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में पंजीयन कराया है और स्वीकृत मानचित्र अनुसार प्रमोटर को 5 ब्लॉक्स (A, B, C, D एवं E) आवासीय बहुमंजिला बिल्डिंग्स में फ्लैट का निर्माण करना है, जिसमें कुल 216 फ्लैट्स का निर्माण करना है। प्रोजेक्ट स्थल पर अनावेदक ने केवल 3 ब्लॉक्स का ही निर्माण किया गया है, जिसमें कुल 126 फ्लैट है तथा इसमें 50 से 55 परिवार निवासरत है। प्रत्येक ब्लॉक में 2–2 लिफ्ट के स्थान पर एक ही छोटी लिफ्ट का प्रावधान किया गया है तथा सभी ब्लॉकों के लिये प्रकाश व्यवस्था अंतर्गत ट्रांसफार्मर स्थापित नहीं किया गया है। अस्थाई विद्युत कनेक्शन प्राप्त कर परिवार के लोग निवासरत है तथा वायरिंग एवं स्विच बॉक्स के लिये अस्थाई तौर पर व्यवस्था की गई है। ब्लॉक (B एवं D) का Plinth and foundation का कार्य कर निर्माण अपूर्ण है तथा फायर फायटिंग का कार्य नहीं किया गया है। 3 ब्लॉकों में STP एवं सीवरेज का कार्य पूर्ण किया गया है। रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य अपूर्ण है। इसी प्रकार ब्लॉक A में पेंट हाउस का मात्र स्ट्रक्चर का कार्य किया गया है। प्रोजेक्ट स्थल पर प्रोजेक्ट के प्रमोटर श्री नवीन कुमार सिंग ने बताया है कि प्रोजेक्ट का पंजीयन ज्वाईंट वेन्चर अंतर्गत कराया गया था। प्रथम प्रमोटर श्री वीरेन्द्र सिंग (महात्वाकांक्षी बिल्डर्स) जमीन के स्वामित्व में है तथा शेष सिद्धार्थ रियल एस्टेट कंपनी फर्म के सभी पार्टनर श्री सुरेश कोठारी, श्री राजेश तिवारी एवं श्री विष्णु पाठक हैं। प्रमोटर श्री नवीन कुमार सिंग ने कथन किया है कि विवाद के चलते सिद्धार्थ रियल एस्टेट के सभी पार्टनर निर्माण कार्य पूर्ण किये बिना छोड़कर चले गये हैं। परन्तु इससे संबंधित कोई साक्ष्य अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत कभी भी प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति व अन्य आवश्यक अनिवार्य जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर प्रस्तुत नहीं की है। अनावेदक/प्रमोटर द्वारा इकाईयों के विक्रय की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जानकारी या आबंटितियों से प्राप्त राशि की जानकारी भी उपलब्ध नहीं कराई गई है। इसके अतिरिक्त यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित कॉलोनी के निवासियों द्वारा फ्लैट की रजिस्ट्री निष्पादित करने तथा लंबित विकास कार्य पूर्ण करने हेतु प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई थी। उक्त प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों में वर्तमान आवेदक व अन्य पार्टनर्स/प्रोजेक्ट प्रमोटर्स को रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित किया गया है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि प्राधिकरण द्वारा पूर्व में प्रस्तुत शिकायत के संबंध में पारित आदेश का अनुपालन नहीं किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया गया है। परन्तु इसके उपरांत भी अनावेदक द्वारा त्रैमासिक अद्यतन तथा वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई है, जो अधिनियम की धारा–4 तथा धारा–11 का उल्लंघन है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान लगातार समय प्रदान करने के बावजूद भी उपरोक्तानुसार उल्लेखित किसी भी कमी का निराकरण नहीं किया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उपरोक्त प्रावधानों के उल्लंघन हेतु अधिनियम की धारा–60 तथा 61 में प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत की 5 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। साथ ही अधिनियम की धारा–34 सहपठित धारा–38 के अनुसार प्राधिकरण का यह दायित्व है कि प्रमोटर द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित कराया जाये तथा उल्लंघन की स्थिति में अधिनियम में उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत प्रमोटर को दण्डित किया जाये। इसके अतिरिक्त अधिनियम की धारा–7 में प्रोजेक्ट के पंजीयन का प्रतिसंहरण किया जाना भी प्रावधानित है। अतः उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये उक्तानुसार प्रावधानों के अंतर्गत अनावेदक द्वारा त्रैमासिक अद्यतन व लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन निलंबित कर अनावेदक पर रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 248 **M-COM-2019-00617**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'', प्रमोटर–महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., द्वारा–श्री नवीन कुमार सिंह, पता–शॉप नं.–67, बी.एस.पी. मार्केट, रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग) प्रोजेक्ट–''''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'',

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. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अद्यतन तथा वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2018–19, 2019–2020 व 2020–2021 प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर नियमानुसार अपलोड करना सुनिश्चित करे। 2. विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन को निलंबित किया जाता है। यदि अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार उल्लेखित दो माह की समयावधि में लंबित त्रैमासिक अद्यतन व लेखा परीक्षण रिपोर्ट वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं की जाती है, तो अधिनियम की धारा–7 अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन को प्रतिसंहरित कर अनावेदक को डिफाल्टर घोषित करने की कार्यवाही की जावेगी। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। 3. प्रमोटर/अनावेदक पर अधिनियम के प्रावधानों को पालन नहीं किये जाने और अधिनियम की धारा–4 व धारा–11 के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने 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। विवाादित प्रोजेक्ट के क्रय–विक्रय पर लगी रोक यथावत बनी रहेगी। – 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 कमांक – 248 **M-COM-2019-00617**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'', प्रमोटर–महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., द्वारा–श्री नवीन कुमार सिंह, पता–शॉप नं.–67, बी.एस.पी. मार्केट, रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग) प्रोजेक्ट–''''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'',

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 248 **M-COM-2019-00617**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'', प्रमोटर–महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., द्वारा–श्री नवीन कुमार सिंह, पता–शॉप नं.–67, बी.एस.पी. मार्केट, रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग) प्रोजेक्ट–''''मधुरिशा हाईट्स फेस–3'',

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