छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 385 **M-COM-2019-00660**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ओरियन, प्रमोटर–मानक्ष्य बिल्डर्स एवं डेव्हलपर्स द्वारा–श्री अनिल अग्रवाल, निवासी–ग्राउंड फ्लोर, पथमेश हाईट्स, लेन–6, महेश कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
10/08/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''ओरियन'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA121218000868** 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, दिनॉंक 28.09.2018 एवं क्रमांक–22/रेरा/2018/676, दिनॉंक 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। – उक्त संबंध में प्राधिकरण ने अनावेदक को अपना जवाब प्रस्तुत करने प्रथम नोटिस दिनॉंक 24.04.2019 को प्रेषित किया है। – अनावेदक की ओर से श्री राजेश विरा 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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। प्रोजेक्ट संबंधी दस्तावेजों के अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक को वर्ष 2019 से लगातार अवसर देने के बावजूद भी अनावेदक ने 30 जून, 2019 तक की अवधि हेतु ही रेरा के वेबपोर्टल पर त्रैमासिक अद्यतन किया है। साथ ही प्रमोटर	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 385 **M-COM-2019-00660**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ओरियन, प्रमोटर–मानक्ष्य बिल्डर्स एवं डेव्हलपर्स
द्वारा–श्री अनिल अग्रवाल, निवासी–ग्राउंड फ्लोर, पथमेश हाईट्स, लेन–6,
महेश कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	द्वारा अद्यतन के दौरान वेबपोर्टल में अपलोड किये गये दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी प्रतीत होता है कि अनावेदक ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा–4(2)(L)(D) अंतर्गत रेरा विनिर्दिष्ट खाते से संबंधित प्रावधानों तथा इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा जारी निर्देशों का भी पालन नहीं किया है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण उपरांत प्राप्त प्रतिवेदन दिनाँक 02.07.2021 के अनुसार प्रोजेक्ट स्थल पर अधिकांश बाह्य विकास कार्य अप्रारंभ है और अनावेदक ने स्थल पर G+5 भवन का केवल ढाँचा निर्मित किया है। हॉलाकि प्रोजेक्ट को प्रदत्त पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 30.06.2023 है। परंतु रिपोर्ट अनुसार प्रमोटर स्थल पर 1 वर्ष से निर्माण नहीं किया जा रहा है और त्रैमासिक प्रगति की जानकारी भी वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं की जा रही है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने वर्ष 2019–2020 हेतु प्रोजेक्ट की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट भी प्रस्तुत नहीं की है। इस प्रकार प्रमोटर/ अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4(2)(L)(D), धारा–11 व इससे संबंधित प्राधिकरण द्वारा जारी निर्देशों का पालन नहीं किया गया है। उपरोक्त प्रावधानों के उल्लंघन हेतु क्रमशः अधिनियम की धारा–60 व धारा–61 में शास्ति अधिरोपित किया जाना प्रावधानित है। चूँकि प्रमोटर ने समुचित अवसर प्रदान करने के बावजूद भी जून, 2019 पश्चात् कोई त्रैमासिक जानकारी वेबपोर्टल पर अद्यतन नहीं किया है और ना ही वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 प्रस्तुत किया है। अतः प्रमोटर/अनावेदक पर उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों अनुसार शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त प्रमोटर द्वारा उपरोक्त प्रावधानों का पालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन को निलंबित कर, प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय प्रतिबंधित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 385 **M-COM-2019-00660**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ओरियन, प्रमोटर–मानक्ष्य बिल्डर्स एवं डेव्हलपर्स
द्वारा–श्री अनिल अग्रवाल, निवासी–ग्राउंड फ्लोर, पथमेश हाईट्स, लेन–6,
महेश कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)

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 / अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का लंबित त्रैमासिक अद्यतन तथा वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट विलंब शुल्क सहित वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे। 2. प्रमोटर / अनावेदक, दो माह के भीतर प्रोजेक्ट ब्रोशर, विकास अनुमति व अन्य दस्तावेज भी वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे। 3. प्रमोटर / अनावेदक पर अधिनियम के प्रावधानों का पालन नहीं किये जाने के कारण रूपये 50,000 / – की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा कर चालान की प्रति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे। 4. प्रमोटर / अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन निलंबित कर प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार रेरा, उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला–रायपुर व जिला पंजीयक, जिला–रायपुर को पृथक से सूचित करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही / – (नरेन्द्र कुमार असवाल) सदस्य सही / – (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही / – (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 385 **M-COM-2019-00660**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ओरियन, प्रमोटर–मानक्ष्य बिल्डर्स एवं डेव्हलपर्स
द्वारा–श्री अनिल अग्रवाल, निवासी–ग्राउंड फ्लोर, पथमेश हाईट्स, लेन–6,
महेश कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 385 **M-COM-2019-00660**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध ओरियन, प्रमोटर–मानक्ष्य बिल्डर्स एवं डेव्हलपर्स
द्वारा–श्री अनिल अग्रवाल, निवासी–ग्राउंड फ्लोर, पथमेश हाईट्स, लेन–6,
महेश कॉलोनी, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग)

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