छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –298 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01557**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'', प्रमोटर–श्रीमती परगुन छाबड़ा, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'' ग्राम–सांकरा, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
02/09/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA280319000951** 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 अनावेदिका के विरूद्ध दिनाँक 25.11.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के मूल पंजीकृत प्रोजेक्ट ''मारूति इन्फ्रा सिटी– PCGRERA300618000422 के साथ ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को विकसित व उन्नत किया है और मूल प्रोजेक्ट से संबंधित खाते में ही उक्त प्रोजेक्ट में प्राप्त राशि का आहरण किया है। अतः अनावेदिका ने उक्त संबंध में भूलवश पृथक खाता नहीं खोलने का लेख किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हॉलाकि अनावेदिका द्वारा	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –298 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01557**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'', प्रमोटर–श्रीमती परगुन छाबड़ा, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'' ग्राम–सांकरा, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार मार्च, 2022 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 98 प्रतिशत दर्शाई गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को अप्रैल, 2022 में कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त हुआ है; जबकि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.07.2019 है। इस प्रकार निर्धारित समयावधि समाप्त होने के लगभग दो वर्ष 8 माह उपरांत अनावेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त हुआ है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वित्तीय वर्ष 2018–2019, 2019–2020 तथा 2020–2021 की वार्षिक लेखा रिपोर्ट भी प्रस्तुत हो चुकी है। किन्तु उक्त रिपोर्ट्स में, ऑडिटर ने प्रमोटर द्वारा खाते से नियमानुसार आहरण नहीं किये जाने का भी लेख किया है। इस संबंध में यह भी सुसंगत तथ्य है कि अनावेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट हेतु पृथक खाता नहीं खोलने का उल्लेख किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदिका ने दोनों प्रोजेक्ट्स को जोड़ने/मर्जर करने हेतु प्राधिकरण कार्यालय में वर्ष 2019 में ही आवेदन प्रस्तुत किया था। परन्तु दोनों प्रोजेक्ट्स का मर्जर नहीं हुआ है। ऐसी परिस्थिति में प्रमोटर द्वारा यदि मूल प्रोजेक्ट के खाते में वर्तमान फेस के आबंटितियों से राशि प्राप्त की गई है, तो प्रमोटर/अनावेदिका पर कोई शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में ऑडिटर द्वारा ऑडिट उपरांत प्रस्तुत रिपोर्ट में ऑडिटर ने अनावेदिका द्वारा नियमानुसार निर्धारित प्रक्रिया का पालन कर आहरण नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। अतः प्राधिकरण द्वारा उक्त संबंध में प्राधिकरण द्वारा जारी स्थाई निर्देश अनुसार अनावेदिका पर रूपये 1,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है।	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित पूर्णता दिनाँक 30.07.2022 के लगभग दो वर्ष 9 माह उपरांत दिनाँक 25.04.2022 को कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त हुआ है। ऐसे प्रोजेक्ट्स के संबंध में प्राधिकरण द्वारा जारी स्थाई निर्देश अनुसार प्रोजेक्ट को नियमानुसार पूर्णता दिनाँक तक विस्तारण कराना आवश्यक है। अतः अनावेदिका को नियमानुसार पूर्णता दिनाँक तक विस्तारण की प्रक्रिया पूर्ण करने हेतु भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदिका ने अप्रैल से जून, 2022 तक त्रैमासिक अद्यतन करते हुये नियमानुसार कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र व Annexure-20 को वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं किया है और ना ही वित्तीय वर्ष 2021–2022 की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत की है। अतः अनावेदिका को उपरोक्तानुसार जानकारियाँ अपलोड करने हेतु भी निर्देशित किया जाना उिचत प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार अंतरिम आदेश आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदिका, एक माह के भीतर प्रोजेक्ट संबंधी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन, वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2021–2022 व अन्य जानकारियाँ प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे। 2. अनावेदिका, एक माह के भीतर प्रोजेक्ट की पंजीयन के विस्तारण हेतु नियमानुसार निर्धारित प्रारूप में प्राधिकरण के समक्ष आवेदन करते हुये विस्तारण की कार्यवाही पूर्ण कराना सुनिश्चित करे। 3. अनावेदिका, एक माह के भीतर शास्ति की राशि रूपये 1,000/– निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –298 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01557**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'', प्रमोटर–श्रीमती परगुन छाबड़ा, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'' ग्राम–सांकरा, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

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 अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत। सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –298 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01557**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'', प्रमोटर–श्रीमती परगुन छाबड़ा, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'' ग्राम–सांकरा, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –298 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01557**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'', प्रमोटर–श्रीमती परगुन छाबड़ा, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' मारूति इन्फ्रा सिटी फेस–2'' ग्राम–सांकरा, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

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