छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –303 **M-COM-2021-01562**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'', प्रमोटर–हरदीप कन्स्ट्रक्शन, पता–राजीव प्लाजा, पुराना बस स्टैण्ड के सामने, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'' ग्राम–बोदरी, तह.–बिल्हा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
07/07/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA290319000954** 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 25.11.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि कोविड–19 वैश्विक महामारी के कारण विपरीत रूप से प्रभावित होने की वजह से अनावेदक द्वारा किये जा रहे विकास कार्यों की गति धीमी हो गई है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिये सदैव तैयार होने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने माननीय प्राधिकरण से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्यों को पूर्ण करने / जानकारियाँ प्रस्तुत करने के लिये उचित समय प्रदान करने का अनुरोध किया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –303 **M-COM-2021-01562**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'', प्रमोटर–हरदीप कन्स्ट्रक्शन, पता–राजीव प्लाजा, पुराना बस स्टैण्ड के सामने, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'' ग्राम–बोदरी, तह.–बिल्हा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार दिसम्बर, 2019 तक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 40 प्रतिशत है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.09.2023 है। किन्तु अनावेदक द्वारा दिसम्बर, 2019 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है, जिसके कारण प्रोजेक्ट की प्रगति का आंकलन किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि कोविड–19 वैश्विक महामारी के कारण विकास कार्यों की गति धीमी हो गई है तथा विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिये उचित समय की आवश्यकता है। लेकिन अनावेदक ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि प्रोजेक्ट में किन सुविधाओं का विकास पूर्ण हो गया है और कौन सी सुविधायें अपूर्ण व अनुपलब्ध हैं। अनावेदक ने वर्ष 2018–2019, 2019–2020, 2020–2021 एवं 2021–2022 की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट भी प्रस्तुत नहीं की है। इससे प्राधिकरण के पास यह भी जानकारी नहीं है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट में आबंटितियों से प्राप्त निधि का उपयोग प्रोजेक्ट विकास में अधिनियम के प्रावधानों अनुसार किया है अथवा नहीं। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है। चूँकि 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। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये पंजीयन दिनाँक से आज दिनाँक तक का प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर त्रैमासिक अद्यतन करने तथा उपरोक्तानुसार जानकारियाँ प्रस्तुत करने हेतु अनावेदक को दो माह का समय दिया जाना उचित प्रतीत होता	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –303 **M-COM-2021-01562**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'', प्रमोटर–हरदीप कन्स्ट्रक्शन, पता–राजीव प्लाजा, पुराना बस स्टैण्ड के सामने, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'' ग्राम–बोदरी, तह.–बिल्हा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है। साथ ही अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार अनुपालन किये जाने तक आबंटितियों के हितों के संरक्षण के उद्देश्य से प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना तथा प्रोजेक्ट संबंधी समस्त खातों से आहरण पर रोक लगाया जाना भी उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अधिनियम की धारा–4 व 11 के उल्लंघन हेतु अधिनियम की धारा–60 व 61 अंतर्गत अनावेदक पर रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार अंतरिम आदेश आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रोजेक्ट संबंधी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन, वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2018–2019, 2019–2020, 2020–2021 एवं 2021–2022 को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना तथा अन्य लंबित अनुपालनों को पूर्ण करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में उपरोक्त आदेशों का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत नियमानुसार कार्यवाही करते हुये विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन को प्रतिसंहरित कर प्रमोटर को डिफाल्टर घोषित किया जावेगा। 2. अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि रूपये 50,000/– निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 3. अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है तथा प्रोजेक्ट संबंधी समस्त खातों से आहरण पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.), जिला–पंजीयक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) व क्षेत्रीय प्रबंधक, संबंधित बैंक (बैंकों) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –303 **M-COM-2021-01562**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'', प्रमोटर–हरदीप कन्स्ट्रक्शन, पता–राजीव प्लाजा, पुराना बस स्टैण्ड के सामने, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'' ग्राम–बोदरी, तह.–बिल्हा, जिला–बिलासपुर (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	

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –303 **M-COM-2021-01562**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'', प्रमोटर–हरदीप कन्स्ट्रक्शन,
पता–राजीव प्लाजा, पुराना बस स्टैण्ड के सामने, जिला–बिलासपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' हेमू कॉलोनी नगर फेस–2'' ग्राम–बोदरी, तह.–बिल्हा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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