छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 307 **M-COM-2021-01566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''स्वर्ण कमल टॉवर्स फेस–I'', प्रमोटर–श्रीराम इन्फ्राकॉन, पता–बी.वाय, अस्पताल के सामने, खसरा नं–88/1, कमल विहार के समीप, बोरियाकला, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' स्वर्णकमल टॉवर्स फेस–I'' बोरियाकला, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
01/02/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''स्वर्णकमल टॉवर्स फेस–I'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA260319000945** 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। – प्राधिकरण ने विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की तथा अनावेदक को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया। – विवादित प्रोजेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट अनुसार प्रोजेक्ट का अभिन्यास नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा दिनाँक 26.09.2015 को अनुमोदित किया गया था, जिसके अंतर्गत G + 6 भवन निर्माण (कुल 10 ब्लॉक्स (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) का विकास प्रस्तावित है। परन्तु ब्लॉक A और B भविष्य के लिए प्रस्तावित है। वर्तमान में स्थल पर केवल 20–25 प्रतिशत कार्य किया गया है, विकास कार्य	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 307 **M-COM-2021-01566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''स्वर्ण कमल टॉवर्स फेस–।'', प्रमोटर–श्रीराम इन्फ्राकॉन, पता–बी.वाय, अस्पताल के सामने, खसरा नं–88/1, कमल विहार के समीप, बोरियाकला, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' स्वर्णकमल टॉवर्स फेस–।'' बोरियाकला, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विगत दो वर्षों से बंद पड़ा था और अभी भी धीमी गति से विकास कार्य किया जा रहा है, निरीक्षण के समय केवल प्रवेश द्वार का निर्माण 'जे' ब्लॉक के बाजू में किया जा रहा है, शेष भवनों के कार्य वर्तमान में बंद है। विकास कार्य के अंतर्गत भूतल पर स्टील्ट पार्किंग का निर्माण किया गया है, उक्त परिसर में ब्लॉक 'आई' एवं 'जे' के लिए भूतल से पंचम तल तक भवन ढाँचा निर्मित किया गया है, शेष ब्लॉक C, D, E, F, G, H के लिए मात्र पिलिन्थ एवं फाउंडेशन का कार्य ही किया गया है। प्रोजेक्ट स्थल के 'जे' ब्लॉक के सामने लंबी सड़क एवं गार्डन के आस–पास 05 क्रॉस रोड सी.सी. कॉक्रीटीकरण कर अधूरे सड़कों का निर्माण किया गया है। प्रोजेक्ट स्थल के ब्लॉक C, D, E, F, G, H, I के सामने के सड़क का निर्माण नहीं किया गया है, परिसर के दोनों ओर ही सरहदी दीवार का निर्माण किया गया है, शेष दो बाजू में निर्माण नहीं किया गया है। स्थल पर उपस्थित स्टॉफ द्वारा जानकारी दी गई कि प्रकाश व्यवस्था के तहत् एक ट्रॉसफार्मर एवं लगभग 24 विद्युत खंभे लगाये गये हैं, वर्तमान में सिर्फ 04 खम्भों में प्रकाश की व्यवस्था की गई है। ड्रेनेज हेतु सीवर लाईन एवं जलवाहिनी का कार्य एक नलकूप खनन कर किया जाना बताया गया है। एक ओपन पार्क/गार्डन के लिए जगह छोड़ी गई है, जो वर्तमान में अर्धवकसित है। प्रोजेक्ट स्थल पर भवन निर्माण कार्य पूर्णतः बंद है, प्रोजेक्ट में फ्लोरिंग प्लास्टरिंग, पेटिंग, प्रकाश व्यवस्था स्ट्रीट लाईटिंग, परिसर के अंदर वाहन के आवागमन हेतु पक्की सड़क का निर्माण, फायर फाइटिंग की व्यवस्था, रेनवॉटर हार्वेस्टिंग स्थापना कार्य, एस.टी.पी., बाउंड्रीवॉल, SWM एवं ओपन पार्क आदि का निर्माण आज दिनाँक तक नहीं किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 15.11.2024 है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 307 **M-COM-2021-01566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''स्वर्ण कमल टॉवर्स फेस–।'', प्रमोटर–श्रीराम इन्फ्राकॉन, पता–बी.वाय, अस्पताल के सामने, खसरा नं–88/1, कमल विहार के समीप, बोरियाकला, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' स्वर्णकमल टॉवर्स फेस–।'' बोरियाकला, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राप्त स्थल निरीक्षण रिपोर्ट के अवलोकन व अध्ययन से यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं है। अनावेदक द्वारा यह भी जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई है कि वर्तमान में प्रोजेक्ट में कितने आबंटितियों है तथा उसने कितनी राशि प्राप्त की गई है ? 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। अनावेदक द्वारा किये गये विकास कार्यों की वर्तमान स्थिति से यह आशंका उत्पन्न होती है कि अनावेदक निर्धारित समयावधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं कर पायेगा, जिससे आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित होगा। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा त्रैमासिक जानकारियाँ भी अद्यतन नहीं की जा रही है। अनावेदक ने वर्ष 2018–2019, 2019–2020 एवं वर्ष 2020–2021 की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट भी प्रस्तुत नहीं की है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है। 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 कोई जानकारी अद्यतीकरण नहीं की गई है, अतः अनावेदक पर उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत राशि रूपये 50,000/– 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 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 :–	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 307 **M-COM-2021-01566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''स्वर्ण कमल टॉवर्स फेस–।'', प्रमोटर–श्रीराम इन्फ्राकॉन, पता–बी.वाय, अस्पताल के सामने, खसरा नं–88 / 1, कमल विहार के समीप, बोरियाकला, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' स्वर्णकमल टॉवर्स फेस–।'' बोरियाकला, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 50,000 / – 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 त्रैमासिक अद्यतन, वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2018–2019, 2019–2020 एवं वर्ष 2020–2021 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 प्रमोटर को डिफाल्टर घोषित किया जावेगा। 3. अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन निलंबित कर प्रोजेक्ट में क्रय–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। – 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 – 307 **M-COM-2021-01566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''स्वर्ण कमल टॉवर्स फेस–।'', प्रमोटर–श्रीराम इन्फ्राकॉन, पता–बी.वाय, अस्पताल के सामने, खसरा नं–88/1, कमल विहार के समीप, बोरियाकला, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' स्वर्णकमल टॉवर्स फेस–।'' बोरियाकला, 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 क्रमांक – 307 **M-COM-2021-01566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''स्वर्ण कमल टॉवर्स फेस–।'', प्रमोटर–श्रीराम इन्फ्राकॉन, पता–बी.वाय, अस्पताल के सामने, खसरा नं–88/1, कमल विहार के समीप, बोरियाकला, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' स्वर्णकमल टॉवर्स फेस–।'' बोरियाकला, 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 क्रमांक – 307 **M-COM-2021-01566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''स्वर्ण कमल टॉवर्स फेस–।'', प्रमोटर–श्रीराम इन्फ्राकॉन, पता–बी.वाय, अस्पताल के सामने, खसरा नं–88/1, कमल विहार के समीप, बोरियाकला, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' स्वर्णकमल टॉवर्स फेस–।'' बोरियाकला, 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 क्रमांक – 307 **M-COM-2021-01566**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''स्वर्ण कमल टॉवर्स फेस–।'', प्रमोटर–श्रीराम इन्फ्राकॉन, पता–बी.वाय, अस्पताल के सामने, खसरा नं–88/1, कमल विहार के समीप, बोरियाकला, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' स्वर्णकमल टॉवर्स फेस–।'' बोरियाकला, रायपुर (छ.ग.)

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