छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 310 **M-COM-2021-01569**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''द व्हाईट सिम्फोनी'', प्रमोटर–पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
पता–पार्थिवी ग्रुप कॉर्पोरेट, तृतीय तल, पार्थिवी पेसेफिक, कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, टाटीबंध, जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' द व्हाईट सिम्फनी '' सेक्टर–15, नया रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
02/02/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''द व्हाईट सिम्फनी'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA190618000234** 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 प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार वर्तमान मार्केट की परिस्थितियों के कारण विवादित प्रोजेक्ट के व्यवसायिक रूप से व्यवहारिक नहीं होने के कारण उसके द्वारा संपूर्ण ले–आउट में परिवर्तन कर भविष्य में प्रोजेक्ट को पुनः प्रारंभ किया जावेगा। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उसकी जानकारी अनुसार उसने विवादित प्रोजेक्ट के संभावित आबंटितियों से प्राप्त अग्रिम राशि को वापस कर दिया है और भविष्य में किसी आबंटिती द्वारा मांग किये जाने पर वह भुगतान करने को तैयार है। अनावेदक ने विवादित	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रोजेक्ट संबंधी प्राप्त समस्त अनुमतियों की वैद्यता समाप्त होने का उल्लेख करते हुये प्रोजेक्ट के पंजीयन को समाप्त करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार सितम्बर, 2019 तक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 5 प्रतिशत है। अनावेदक द्वारा सितम्बर, 2019 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है। प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 26.04.2025 है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये बताया है कि प्रोजेक्ट का विकास व्यवसायिक रूप से व्यवहारिक नहीं होने के कारण उसने कोई विकास कार्य नहीं किया है और अनावेदक ने प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन को समाप्त करने का आग्रह किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने अपने शपथ पत्र में यह भी उल्लेख किया है कि "As per our knowledge we have settled all advances taken from any prospective allottees and in future if any claims are there regarding the same project we are liable to pay the same." परन्तु अनावेदक के उक्त अभिवचन से यह स्पष्ट नहीं होता है कि क्या उसने विवादित प्रोजेक्ट के सभी संभावित आबंटितियों से प्राप्त राशि वापस की है अथवा नहीं ? यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत करना होगा कि प्राधिकरण ने विवादित प्रोजेक्ट के संभावित आबंटिती श्री शंशाक वर्मा, पिता–श्री लखन लाल वर्मा द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2020-01123 में पारित आदेश दिनाँक 26.03.2021 के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर को उपरोक्त उल्लेखित शिकायतकर्ता को राशि रूपये 10,85,714/– आदेश दिनाँक से दो माह के भीतर वापस करने हेतु निर्देशित किया है। अनावेदक ने दिनाँक 27.01.2022 को अतिरिक्त अभिवचन प्रस्तुत करते हुये प्राधिकरण के उक्त आदेश के विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 310 **M-COM-2021-01569**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''द व्हाईट सिम्फोनी'', प्रमोटर–पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
पता–पार्थिवी ग्रुप कॉर्पोरेट, तृतीय तल, पार्थिवी पेसेफिक, कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, टाटीबंध, जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' द व्हाईट सिम्फनी '' सेक्टर–15, नया रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	समक्ष वाद प्रस्तुत करने का लेख किया है। इस प्रकार उक्त अभिवचन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के उपरोक्त उल्लेखित संभावित आबंटिती को राशि वापस नहीं की है। अनावेदक द्वारा आबंटिती से प्राप्त राशि वापस किये बिना ही प्रोजेक्ट को बंद करने का उल्लेख करते हुये रजिस्ट्रेशन समाप्त करने का आग्रह किया जा रहा है। परन्तु प्रोजेक्ट को बंद करने उपरांत भी किसी आबंटिती की राशि को वापस न करना अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये संभावित आबंटितियों के हितों का संरक्षण प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। अतः संभावित आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विवादित प्रोजेक्ट भूमि में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार आबंटितियों से प्राप्त राशि के संरक्षण हेतु विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त बैंक खातों से आहरण किये जाने व उक्त खातों से अनावेदक द्वारा किसी प्रकार के संव्यवहार किये जाने को प्रतिबंधित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। चूँकि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किया गया है, इसलिये उपरोक्त प्रतिबंधों के साथ विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन क्रमांक–PCGRERA190618000234 प्रतिसंहरित किया जाना उचित होगा। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. विवादित प्रोजेक्ट भूमि में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित करते हुये अनावेदक के आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन आदेश दिनाँक से प्रतिसंहरित किया जाता है। 2. संभावित आबंटितियों के हितों के संरक्षण के उद्देश्य से विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त बैंक खातों से अनावेदक द्वारा किसी भी प्रकार का आहरण किये जाने को प्रतिबंधित किया जाता है। 3. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उपरोक्त आदेशों के संबंध में समुचित कार्यवाही करना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 310 **M-COM-2021-01569**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''द व्हाईट सिम्फोनी'', प्रमोटर–पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
पता–पार्थिवी ग्रुप कॉर्पोरेट, तृतीय तल, पार्थिवी पेसेफिक, कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, टाटीबंध, जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' द व्हाईट सिम्फनी '' सेक्टर–15, नया रायपुर (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 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 – 310 **M-COM-2021-01569**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''द व्हाईट सिम्फोनी'', प्रमोटर–पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
पता–पार्थिवी ग्रुप कॉर्पोरेट, तृतीय तल, पार्थिवी पेसेफिक, कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, टाटीबंध, जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' द व्हाईट सिम्फनी '' सेक्टर–15, नया 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 – 310 **M-COM-2021-01569**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''द व्हाईट सिम्फोनी'', प्रमोटर–पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
पता–पार्थिवी ग्रुप कॉर्पोरेट, तृतीय तल, पार्थिवी पेसेफिक, कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, टाटीबंध, जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' द व्हाईट सिम्फनी '' सेक्टर–15, नया 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 – 310 **M-COM-2021-01569**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''द व्हाईट सिम्फोनी'', प्रमोटर–पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
पता–पार्थिवी ग्रुप कॉर्पोरेट, तृतीय तल, पार्थिवी पेसेफिक, कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, टाटीबंध, जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' द व्हाईट सिम्फनी '' सेक्टर–15, नया रायपुर (छ.ग.)

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