छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –319 **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग) प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
14/07/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''नारायण हाईट्स फेस–2'' पंजीयन क्रमांक–PCGRERA260718000634 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 अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 25.11.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सनुवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा निर्धारित समय में निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया है तथा सभी फ्लैटों को उनके संबंधित स्वामियों के नाम पर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करा दिया गया है। अनावेदक ने अपने खाते के एन.पी.ए. होने के कारण SARFAESI अधिनियम, 2002 अंतर्गत कार्यवाही प्रक्रियाधीन होने तथा इससे संबंधित प्रकरण माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय में विचाराधीन होने का लेख करते हुये प्रोजेक्ट को कार्य पूर्ण चिन्हांकित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने स्वयं के	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	खाते का एन.पी.ए होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अपडेशन नहीं कर पाने का लेख किया है। अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर उसके अनुरोध को स्वीकार करने का लेख किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई। – प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित बैंक को दिनाँक 02.03.2022 के माध्यम से SARFAESI अधिनियम, 2002 अंतर्गत की जा रही कार्यवाही की जानकारी चाही गई थी। बैंक ऑफ बड़ौदा द्वारा अपने जवाब दिनाँक 14.06.2022 में यह लेख किया गया है कि बैंक ने अनावेदक का नारायण इन्डस्ट्रीज हेतु लिये गये ऋण संबंधी अकाउंट एन.पी.ए. होने के कारण बंधक रखे गये फ्लैट्स को SARFAESI अधिनियम, 2002 अंतर्गत कब्जे में लिया गया है। बैंक ने अनावेदक द्वारा नारायण कन्स्ट्रक्शन हेतु कोई ऋण बैंक से प्राप्त नहीं करने का उल्लेख करते हुये प्रोजेक्ट प्रमोटर को प्रोजेक्ट को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। – 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 सितम्बर, 2019 तक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 98 प्रतिशत है। प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.12.2020 है। अनावेदक ने सितम्बर, 2019 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी प्रस्तुत नहीं की है और ना ही विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त कर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की है, जिसके अनुसार प्रोजक्ट में निम्नलिखित सुविधायें व अधोसंरचना	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विकास संबंधी कार्य को अपूर्ण/अनुपलब्ध बताया गया है – फायर स्केप स्टेयर केस, वृक्षारोपण, ब्लॉक–ई के पार्किंग एरिया में फ्लोरिंग कार्य, ब्लॉक–डी व ई में एक लिफ्ट, स्वीमिंग पूल, जॉगिंग ट्रेक, एमीनिटी सर्विस शॉप, सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, कम्पाउन्ड एरिया विथ लैण्डस्केप, दक्षिण की ओर स्थित बाउंड्रीवाल में पुताई/प्लास्टर कार्य। हाँलाकि अनावेदक ने अपने जवाब में प्रोजेक्ट को पूर्ण बताया है, किन्तु कमिश्नर की रिपोर्ट से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट आज दिनाँक तक अपूर्ण है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि विवादित प्रोजेक्ट के अपूर्ण होने की पुष्टि प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों द्वारा प्रस्तुत शिकायत क्रमांक–M-PRO-2022-01650 व M-PRO-2022-01651 के दौरान अनावेदक द्वारा किये गये अभिकथनों से भी होती है। प्राधिकरण ने उक्त प्रकरणों में अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 24.06.2022 को निम्नानुसार आदेश पारित किया है – ''1. अनावेदक, दो माह के भीतर संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से विवादित प्रोजेक्ट में अपूर्ण/अनुपलब्ध सुविधाओं – टेरेस पर स्वीमिंग पूल निर्माण, जॉगिंग ट्रेक निर्माण, एमीनिटी सर्विस शॉप, फायर स्केप स्टेयर केस, ब्लॉक ई में पार्किंग की फ्लोरिंग व लिफ्ट का कार्य और प्रोजेक्ट में वृक्षारोपण का कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे। 2. छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन व शर्ते) नियम, 2013 अंतर्गत कलेक्टर, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा को उक्त कार्य का समुचित पर्यवेक्षण करने तथा अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में कार्य पूर्ण नहीं किये जाने पर अनावेदक के विरूद्ध उक्त नियम अंतर्गत कार्यवाही करते हुये प्रोजेक्ट को पूर्ण कराने हेतु समुचित कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा (छ.ग.) को	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।'' अर्थात् प्राधिकरण ने उक्त आदेशों के माध्यम से अनावेदक को अपूर्ण सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करते हुये दिनाँक 24.08.2022 तक का समय प्रदान किया है। अतः वर्तमान आदेश के माध्यम से ही अनावेदक को उक्त आदेशों का अनुपालन करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही बैंक ऑफ बड़ौदा के जवाब दिनाँक 14.06.2022 के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने अपने अन्य व्यापार व फर्म नारायण इन्डस्ट्रीज हेतु बैंक से ऋण प्राप्त किया था, जिसके एन.पी.ए. होने के कारण अनावेदक के ऋण के एवज में बंधक फ्लैट्स – 202, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 309 व 310 को बैंक ने SARFAESI अधिनियम, 2002 अंतर्गत कब्जे में लेकर ऋण वसूली की कार्यवाही प्रारंभ की है। बैंक द्वारा की जा रही उक्त कार्यवाही का विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण करने तथा त्रैमासिक/वार्षिक जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करने से कोई संबंध नहीं है। अनावेदक ने सितम्बर, 2019 उपरांत कोई त्रैमासिक अद्यतन नहीं किया है और अनावेदक ने प्रोजेक्ट के खातों की 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 सितम्बर, 2019 से आज दिनाँक तक का प्राधिकरण के	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	वेबपोर्टल पर त्रैमासिक अद्यतन करने तथा उपरोक्तानुसार वार्षिक रिपोर्ट संबंधी व अन्य जानकारियाँ प्रस्तुत करने हेतु अनावेदक को दो माह का समय दिया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार अनुपालन किये जाने तक आबंटितियों के हितों के संरक्षण के उद्देश्य से प्रोजेक्ट में बैंक के समक्ष बंधक फ्लैट क्रमांक–202, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 309 व 310 को छोड़कर शेष फ्लैट्स के 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 धारा–36 अंतर्गत निम्नानुसार अंतरिम 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 बैंक के समक्ष बंधक फ्लैट्स को छोड़कर शेष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –319 **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग) प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	फ्लैट्स के 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–बलौदाबाजार–भाटापारा (छ.ग.), जिला–पंजीयक, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा (छ.ग.) व क्षेत्रीय प्रबंधक, संबंधित बैंक (बैंकों) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। – 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

प्रकरण क्रमांक –319 **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन,
पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (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 –319 **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन,
पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (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 –319 **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग) प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग.)

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