

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक -322

प्रकरण क्रमांक-M-COM-2021-01581

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "जे.वी.जी. छाया", प्रमोटर-जे.वी.जी. बिल्डर्स, द्वारा-
प्रमोद कुमार अग्रवाल, पता-जनकर्म प्रेस के समीप, नेत्र चिकित्सालय के
पीछे, जिला-रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट-"जे.वी.जी. छाया" जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
22/09/2022	<p>– प्रकरण प्रस्तुत ।</p> <p>– भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा-5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट "जे.वी.जी. छाया" पंजीयन क्रमांक-PCGRERA130718000534 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, दिनांक 28.09.2018 एवं क्रमांक-22/रेरा/2018/676, दिनांक 03.11.2018 के माध्यम से विस्तृत दिशा निर्देश भी जारी किये गये थे। जो प्राधिकरण की वेबसाइट पर सहज उपलब्ध हैं।</p> <p style="text-align: center;">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 विरुद्ध दिनांक 25.11.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया।</p> <p>– अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होकर त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करने हेतु लगातार समय की मांग की है तथा प्रोजेक्ट में कुल यूनिट्स की जानकारी के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। अनावेदक के आग्रह पर प्राधिकरण ने अद्यतन पूर्ण करने हेतु अनावेदक को समुचित अवसर भी प्रदान किया है।</p> <p>– प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन 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 जून, 2022 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक -322

प्रकरण क्रमांक-M-COM-2021-01581

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "जे.वी.जी. छाया", प्रमोटर-जे.वी.जी. बिल्डर्स, द्वारा-
प्रमोद कुमार अग्रवाल, पता-जनकर्म प्रेस के समीप, नेत्र चिकित्सालय के
पीछे, जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"जे.वी.जी. छाया" जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 89 प्रतिशत है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 31.07.2019 है। इस प्रकार यह माना जा सकता है कि निर्धारित समयावधि समाप्त होने के लगभग तीन वर्ष समय उपरांत भी अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। किन्तु अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्देशित किये जाने के बावजूद भी आबंटितियों से प्राप्त राशि का उपयोग प्रोजेक्ट के विकास कार्य में किये जाने से संबंधित कोई विवरण तथा शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने अप्रैल से जून, 2022 तक की अवधि हेतु अपडेट की गई जानकारी में 8 भूखण्डों के विक्रय के विरुद्ध खाते में रूपये 1/- प्राप्त होना दर्शाया है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के पोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी से यह भी दर्शित हो रहा है कि अनावेदक ने प्राधिकरण द्वारा जारी विभिन्न निर्देशों व अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप आबंटितियों से राशि को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में प्राप्त नहीं किया है। उक्त संबंध में अनावेदक को अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा कोई जानकारी प्रस्तुत नहीं की गई है। इससे प्राधिकरण के पास यह 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। साथ ही अनावेदक ने वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019-2020, 2020-2021 एवं 2021-2022 भी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर पर अपलोड नहीं किये हैं और ना ही प्रोजेक्ट पंजीयन में विस्तार हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-4 व धारा-11 का उल्लंघन है। उपरोक्त प्रावधानों के उल्लंघन हेतु अधिनियम की धारा-60 व 61 में शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। चूँकि अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आबंटितियों के हितों का संरक्षण व रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का निर्धारित समयावधि में विकास सुनिश्चित</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक -322

प्रकरण क्रमांक-M-COM-2021-01581

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "जे.वी.जी. छाया", प्रमोटर-जे.वी.जी. बिल्डर्स, द्वारा-
प्रमोद कुमार अग्रवाल, पता-जनकर्म प्रेस के समीप, नेत्र चिकित्सालय के
पीछे, जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"जे.वी.जी. छाया" जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>कराना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आज दिनांक तक का प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई त्रैमासिक जानकारी में सुधार करने हेतु, समस्त लंबित वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट नियमानुसार अपलोड करने हेतु तथा उपरोक्तानुसार जानकारियाँ प्रस्तुत करने हेतु अनावेदक को दो माह का समय दिया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित करते हुये 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।</p> <p>- उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार अंतरिम आदेश आदेश पारित किया जाता है :-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रोजेक्ट संबंधी सभी त्रैमासिक जानकारियों में सुधार कराना, वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 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. अधिनियम की धारा-4(2)(i) (D) का उल्लंघन किये जाने पर अनावेदक पर अधिनियम की धारा-60 अंतर्गत रूपये 50,000/- की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक दो माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक -322

प्रकरण क्रमांक-M-COM-2021-01581

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "जे.वी.जी. छाया", प्रमोटर-जे.वी.जी. बिल्डर्स, द्वारा-
प्रमोद कुमार अग्रवाल, पता-जनकर्म प्रेस के समीप, नेत्र चिकित्सालय के
पीछे, जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"जे.वी.जी. छाया" जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>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-रायगढ़ (छ.ग.), जिला-पंजीयक, जिला- रायगढ़ (छ.ग.) व क्षेत्रीय प्रबंधक, संबंधित बैंक (बैंकों) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे।</p> <p>- आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे।</p> <p>- प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत।</p> <p style="text-align: center;">सही /- (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य</p> <p style="text-align: center;">सही /- (विवेक ढाँड) अध्यक्ष</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक -322

प्रकरण क्रमांक-M-COM-2021-01581

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "जे.वी.जी. छाया", प्रमोटर-जे.वी.जी. बिल्डर्स, द्वारा-
प्रमोद कुमार अग्रवाल, पता-जनकर्म प्रेस के समीप, नेत्र चिकित्सालय के
पीछे, जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"जे.वी.जी. छाया" जिला-रायगढ़ (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 -322

प्रकरण क्रमांक-M-COM-2021-01581

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "जे.वी.जी. छाया", प्रमोटर-जे.वी.जी. बिल्डर्स, द्वारा-
प्रमोद कुमार अग्रवाल, पता-जनकर्म प्रेस के समीप, नेत्र चिकित्सालय के
पीछे, जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"जे.वी.जी. छाया" जिला-रायगढ़ (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 -322

प्रकरण क्रमांक-M-COM-2021-01581

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "जे.वी.जी. छाया", प्रमोटर-जे.वी.जी. बिल्डर्स, द्वारा-
प्रमोद कुमार अग्रवाल, पता-जनकर्म प्रेस के समीप, नेत्र चिकित्सालय के
पीछे, जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"जे.वी.जी. छाया" जिला-रायगढ़ (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 -322

प्रकरण क्रमांक-M-COM-2021-01581

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "जे.वी.जी. छाया", प्रमोटर-जे.वी.जी. बिल्डर्स, द्वारा-
प्रमोद कुमार अग्रवाल, पता-जनकर्म प्रेस के समीप, नेत्र चिकित्सालय के
पीछे, जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

प्रोजेक्ट-"जे.वी.जी. छाया" जिला-रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की
तारीख व स्थान

आदेश अथवा कार्यवाही

पक्षकार अथवा प्रतिनिधि
के हस्ताक्षर