छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –65 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2022-01686**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम विलास'', प्रमोटर–श्याम कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स प्रा.लि.,द्वारा–श्री बिमला राजगरिया, पता–मोतीपारा, स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–श्याम विलास, शंकर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
09/01/2023	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''श्याम विलास'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA070220001090** 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 30.03.2022 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के दौरान 30.03.2022 से सुनवाई प्रारंभ कर अनावेदक को लंबित अनुपालनों को पूर्ण करने हेतु समुचित अवसर देने उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई अपडेशन नहीं किये जाने के कारण दिनाँक 18.08.2022 को अंतरिम आदेश पारित करते हुये अनावेदक को निम्नानुसार आदेशित किया गया :– 1. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रोजेक्ट संबंधी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन, वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020, 2020–2021 एवं 2021–2022 को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन को प्रतिसंहरित कर प्रमोटर को डिफाल्टर घोषित किया जावेगा। 2. अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–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–दुर्ग (छ.ग.), जिला–पंजीयक, जिला– दुर्ग (छ.ग.) व क्षेत्रीय प्रबंधक, संबंधित बैंक (बैंकों) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। प्राधिकरण ने उक्त आदेश के माध्यम से अनावेदक को प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अद्यतन करने हेतु दो माह का समय प्रदान करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विक्रय तथा प्रोजेक्ट से संबंधित खातों को भी प्रतिबंधित किया था। अर्थात् प्राधिकरण ने लंबित अनुपालनों को पूर्ण करने व उक्तानुसार आदेशों का पालन करने हेतु दिनाँक 18.10.2022 तक समय प्रदान किया था। इसके उपरांत भी प्राधिकरण ने सुनवाई दिनाँक 21.10.2022 व 16.11.2022 को भी अनावेदक को अंतरिम आदेश के अनुपालन हेतु अतिरिक्त समय प्रदान किया। किन्तु इसके बावजूद भी अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का पालन नहीं किया गया है, जो कदापि उचित नहीं है। प्राधिकरण द्वारा छ.ग. रेरा के अधिकारियों द्वारा कराये गये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संयुक्त स्थल निरीक्षण की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट अनुसार भू–खण्ड का खसरा क्रमांक–1107/1, 1007/34, 1009/53, कुल क्षेत्रफल 1.634 हेक्टेयर है, जिस पर सी.सी. सड़क का निर्माण, नाली, प्रकाश	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	व्यवस्था के अंतर्गत विद्युत पोल स्थापित किये गये हैं। किंतु विद्युत संयोजन (चार्ज) नहीं कराया गया है। प्रश्नाधीन परिसर में बाउंड्रीवाल का निर्माण तथा प्रोजेक्ट के बाजू नाले के बफर जोन में गॉर्डन का विकास किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सड़क के किनारे सिवर लाईन (1.5 फीट व्यास की पाईप) बिछाई गई है। किंतु एस.टी.पी. एवं रेनवाटर हार्वेस्टिंग का कार्य नहीं किये गये हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में जलप्रदाय व्यवस्था के तहत् दो नलकूप खनन कर पावर पम्प का स्थापना किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रवेश द्वार हेतु 20 फीट चौड़ा एक लोहे का गेट लगाया गया है। किंतु अनावेदक ने चेक पोस्ट का निर्माण नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य हेतु अनुमानित लागत रुपये 2.87 करोड़ है तथा भूमि लागत रुपये 8.81 करोड दर्शाये गये हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य के अंतर्गत लगभग 60 प्रतिशत पूर्ण कर किया गया है तथा शेष विकास कार्य के अंतर्गत एस.टी.पी., रेनवाटर हार्वेस्टिंग, विद्युत व्यवस्था, ट्रांसफार्मर, चेक पोस्ट, क्रॉस ड्रेनेज (कवर्ड), गॉर्डन का 50 प्रतिशत कार्य शेष है। प्रोजेक्ट में EWS एरिया भूमि प्रोजेक्ट से बाहर रखा गया है, जिसका बफर जोन छोड़ने के पश्चात् 2142 वर्ग मीटर (23,048 वर्गफुट) की भूमि EWS भूमि हेतु आरक्षित किया जाना था। किंतु अनावेदक द्वारा जारी कॉलोनी विकास अनुज्ञा में त्रुटिपूर्ण एरिया मात्र 2873.35 वर्गफुट दर्शाया गया है, इस अनुमति दस्तावेज में नियमानुसार संशोधन किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। इस प्रकार अनावेदक ने ना तो प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण किया है और ना ही अधिनियम के प्रावधानों अनुसार विभिन्न जानकारियाँ प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड कर रहा है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के निर्देशों का भी लगातार उल्लंघन किया गया है। इस प्रकार अनावेदक ने अपने किसी भी दायित्व का निर्वहन नहीं किया है। चूँकि अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आबंटितियों के हितों का	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –65 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2022-01686**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम विलास'', प्रमोटर–श्याम कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स प्रा.लि.,द्वारा–श्री बिमला राजगरिया, पता–मोतीपारा, स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–श्याम विलास, शंकर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	संरक्षण व रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का निर्धारित समयावधि में विकास सुनिश्चित कराना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। इसलिये अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के निर्देशों का उल्लंघन किये जाने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लगी क्रय–विक्रय पर रोक को भी यथावत रखना उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार अनावेदक के खातों से आहरण को भी प्रतिबंधित भी यथावत होगी। रियल एस्टेट सेक्टर में पारदर्शिता लाने के उद्देश्य से ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 का प्रवर्तन हुआ है; जिसकी धारा–11 में प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के विकास कार्यों व वित्तीय जानकारियों का अनिवार्य प्रकटीकरण वेबपोर्टल के माध्यम से पब्लिक डोमेने में किया जाना प्रावधानित है। लेकिन अनावेदक ने प्राधिकरण के आदेशों की अवहेलना करते हुये कोई जानकारी अपलोड नहीं की है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के विकास में पारदर्शिता सुनिश्चित कराने के संबंध में अधिनियम के प्रावधानों व प्राधिकरण के दायित्वों का उल्लेख किया गया है। ऐसी परिस्थिति में जब अनावेदक को बार–बार समय प्रदान करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा त्रैमासिक अद्यतन तथा वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की जा रही है, तो प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन को अधिनियम की धारा–7 अंतर्गत निलंबित करते हुये अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का पालन किये जाने तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन को निलंबित करते हुये अनावेदक को रियल एस्टेट प्रोजेक्ट प्रारंभ करने से रोका जाना उचित प्रतीत होता है। उक्तानुसार प्रश्नाधीन प्रमोटर से संबंधित किसी भी नवीन प्रोजेक्ट को विकास संबंधी कोई भी अनुमति प्रदान नहीं करने के संबंध में नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय तथा सभी जिलों के कलेक्टर्स को सूचित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही प्राधिकरण के आदेशों का पालन नहीं किये जाने के कारण धारा–63 अंतर्गत अनावेदक पर रूपये 1,00,000/– की	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –65 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2022-01686**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम विलास'', प्रमोटर–श्याम कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स प्रा.लि.,द्वारा–श्री बिमला राजगरिया, पता–मोतीपारा, स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–श्याम विलास, शंकर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	शास्ति भी अधिरोपित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक को अधिनियम की धारा–7 अंतर्गत कोई भी नवीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट प्रारंभ करने से रोकते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन को निलंबित किया जाता है। 2. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर लगी रोक यथावत बनी रहेगी। इसी प्रकार अनावेदक के समस्त खातों से आहरण को भी प्रतिबंधित रहेगा। 3. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना तथा आवश्यक कार्यवाही करने के लिये कलेक्टर, जिला–दुर्ग (छ.ग.), आयुक्त, नगरपालिक निगम, दुर्ग (छ.ग.), कलेक्टर्स, समस्त जिले, छत्तीसगढ़ तथा नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे। 4. प्राधिकरण के आदेशों का उल्लंघन किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–63 अंतर्गत अनावेदक पर राशि रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। 5. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि शास्ति संबंधी आदेश के क्रियान्वयन हेतु न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करते हुये अनावेदक को ई–मेल के माध्यम से तामिल की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेखागार भेजा जावे। सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –65 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2022-01686**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम विलास'', प्रमोटर–श्याम कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स प्रा.लि.,द्वारा–श्री बिमला राजगरिया, पता–मोतीपारा, स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–श्याम विलास, शंकर नगर, जिला–दुर्ग (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 –65 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2022-01686**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम विलास'', प्रमोटर–श्याम कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स प्रा.लि.,द्वारा–श्री बिमला राजगरिया, पता–मोतीपारा, स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–श्याम विलास, शंकर नगर, जिला–दुर्ग (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 –65 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2022-01686**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम विलास'', प्रमोटर–श्याम कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स प्रा.लि.,द्वारा–श्री बिमला राजगरिया, पता–मोतीपारा, स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–श्याम विलास, शंकर नगर, जिला–दुर्ग (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 –65 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2022-01686**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्याम विलास'', प्रमोटर–श्याम कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स प्रा.लि.,द्वारा–श्री बिमला राजगरिया, पता–मोतीपारा, स्टेशन रोड, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–श्याम विलास, शंकर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

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