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
18/08/2022	– 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। – अनावेदक ने अपने प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है उसने कोविड–19 के कारण लगाये गये लॉकडाउन के पूर्व दिनाँक 07.02.2020 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीकृत कराया था। अनावेदक के अनुसार रेरा अधिनियम की धारा–4(2)(l) (D) में यह प्रावधानित है कि प्रमोटर शपथ पत्र के माध्यम से यह जानकारी उपलब्ध करायेगा कि यूनिट्स के विक्रय से प्राप्त 70 प्रतिशत राशि को पृथक खाते में जमा किया गया है तथा उस राशि का उपयोग केवल प्रोजेक्ट के विकास के लिये करेगा। उक्त धारा में यह भी प्रावधानित है कि खाते से राशि 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
	आहरण केवल चार्टर्ड अकाउंटेंट, इंजीनियर एवं आर्किटेक्ट द्वारा प्रदत्त प्रमाण–पत्रों के आधार पर होगा तथा प्रमोटर द्वारा राशि के उपयोग को सत्यापित करने हेतु चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित वार्षिक प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया जायेगा। अनावेदक के अनुसार कोई आहरण न होने की दशा में कोई प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक नहीं है और प्रमोटर को केवल त्रैमासिक अद्यतन करना है। अनावेदक ने इस संबंध में अधिनियम की धारा–11 का उल्लेख करते हुये बताया है कि प्रमोटर को केवल त्रैमासिक अपडेट करना है; किन्तु धारा–11 में कहीं भी यह प्रावधानित नहीं है कि उक्त अपडेट प्रमाणित होना चाहिये। इस प्रकार अनावेदक का यह लेख है कि केवल 70 प्रतिशत राशि के आहरण हेतु ही प्रमाण–पत्र प्राप्त करने की आवश्यकता है। अन्यथा कोई प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक नहीं है। अनावेदक ने वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट के संबंध में यह भी लेख किया है कि यदि प्रमोटर द्वारा विक्रय से प्राप्त राशि का आहरण रेरा विनिर्दिष्ट खाते से नहीं किया गया है, तो उसे प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक नहीं है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर ऑनलाईन त्रैमासिक अपडेशन करते समय आर्किटेक्ट, इंजीनियर तथा चार्टर्ड अकाउंटेंट से प्राप्त प्रमाण–पत्र को प्रस्तुत करना अनिवार्य है। चूँकि छ.ग. रेरा द्वारा जारी निर्देशों के अनुसार त्रैमासिक जानकारी को केवल ऑनलाईन प्रक्रिया से ही जमा किया जा सकता है; अतः अनावेदक ने प्रोजेक्ट में कोई संव्यवहार, विक्रय या राशि का आहरण नहीं होने की स्थिति में प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने की अनिवार्यता को समाप्त करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने उपरोक्तानुसार अनिवार्यता समाप्त किये जाने उपरांत सामान्य शुल्क का भुगतान कर विक्रय/अविक्रय, आहरण या अनाहरण की जानकारी प्रस्तुत करने तथा अपडेशन में "NIL" जानकारी अपलोड करने हेतु अनुमति प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।	

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
	– प्राधिकरण द्वारा अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान तथा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने फरवरी, 2020 में भूखण्डीय श्रेणी में प्रोजेक्ट का पंजीयन कराया है तथा पंजीयन अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि 24.01.2025 है। किन्तु अनावेदक ने पंजीयन उपरांत प्रोजेक्ट के विकास से संबंधित कोई भी त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की है और ना ही प्रोजेक्ट के खातों का ऑडिट कराकर कोई वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट प्रस्तुत की है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4(2)(I)(D) तथा धारा–11 का उल्लेख करते हुये यह जवाब प्रस्तुत किया है कि उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार रेरा विनिर्दिष्ट खाते से राशि का आहरण नहीं होने की स्थिति में आर्किटेक्ट, इंजीनियर तथा चार्टर्ड अकांउटेंट से कोई प्रमाण–पत्र प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है और केवल त्रैमासिक अपडेशन करना है। किन्तु अनावेदक के अनुसार छ.ग. रेरा के निर्देशों के अनुसार प्रोजेक्ट की त्रैमासिक जानकारी केवल ऑनलाईन अपडेट की जानी है; जिसमें चार्टर्ड अकाउंटेंट, इंजीनियर तथा आर्किटेक्ट से प्राप्त प्रमाण–पत्रों को प्रस्तुत करना अनिवार्य है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त आधारों पर अपने जवाब में यह अनुरोध किया है कि प्रोजेक्ट में कोई संव्यवहार/ विक्रय/रेरा विनिर्दिष्ट खाते से आहरण नहीं होने की स्थिति में प्रमाण–पत्रों को प्रस्तुत करने की अनिवार्यता को समाप्त करते हुये केवल विक्रय/अविक्रय तथा आहरण/अनाहरण की जानकारी ली जाये। इस प्रकार अनावेदक/प्रमोटर ने अपने जवाब में "NIL" अपडेट करने हेतु अनुमति प्रदान करने का अनुरोध किया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन का प्रमुख उद्देश्य रियल एस्टेट सेक्टर में होने वाले संव्यवहारों में पारदर्शिता लाना तथा सेक्टर में उपभोक्ताओं के	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	हितों का संरक्षण करना है। उक्त उद्देश्य की पूर्ति हेतु अधिनियम की धारा–4(2)(l) (D) में यह उपबंधित है कि " that seventy percent of the amounts realized for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost shall be used only for that purpose: Provided that the promoter shall withdraw the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, in proportion to the percentage of completion of the project: Provided further that amounts from the separate account shall be withdrawn by the promoter after it is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project : Provided also that the promoter shall get his accounts audited within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice, and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during the audit that the amounts collected for a particular project have been utilized for that project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project." साथ ही अधिनियम की धारा–4(2)(l)(F) में शपथ पत्र में यह भी उल्लेखित किया जाना उपबंधित है कि " that he has furnished such other documents as may be prescribed by the rules or regulations made under this Act;" और धारा–4(2)(m) में "Such other information and documents as may be prescribed." उपबंधित है। इसी प्रकार धारा–11 (1) में प्रमोटर के द्वारा प्रमोटर के कृत्य और कर्तव्यों में यह प्रावधानित है कि – " The promoter shall , upon receiving his Login Id and	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	password under clause (a) of sub-section (1) or under sub-section (2) of section 5, as the case may be, create his web page on the website of the Authority and enter all details of the proposed project as provided under sub-section (2) of Section 4, in all the fields as provided, for public viewing, including - (a) details of the registration granted by the Authority; (b) quarterly up-do-date the list of number and types of apartments or plots, as the case may be, booked; (c) quarterly up-do-date the list of number of garages booked; (d) quarterly up-do-date the list of approvals taken and the approvals which are pending subsequent to commencement certificates: (e) quarterly up-do-date status of the project; and (f) such other information and documents as may be specified by the regulations made by the Authority." इस प्रकार प्राधिकरण उपरोक्त प्रावधनों अनुसार विनियमों/निर्देशों के माध्यम से अन्य जानकारी और दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के निर्देश जारी कर सकता है।। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि धारा–4(2)(I)(D) के तृतीय परन्तुक अनुसार प्रमोटर, प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति उपरांत अपने खातों का ऑडिट कराकर नियमानुसार ऑडिट रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु बाध्य है। अर्थात् खातों का ऑडिट कराने हेतु खातों से आहरण होना आवश्यक नहीं है। उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत धारा–37 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये प्राधिकरण द्वारा परिपत्र क्रमांक–17, दिनाँक 28.09.2018 के माध्यम से तथा परिपत्र क्रमांक–25, दिनाँक 22.08.2019 के माध्यम से क्रमशः त्रैमासिक अद्यतन तथा वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत किये जाने के संबंध में विस्तृत दिशा निर्देश जारी किये गये हैं। छ.ग. भू–संपदा विनियामक	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2020 के विनियम–19 में भी चार्टर्ड अकाउंटेंट, आर्किटेक्ट, इंजीनियर द्वारा त्रैमासिक अद्यतन के समय उपलब्ध कराये जाने वाले प्रारूपों का उल्लेख है तथा विनियम–20 में वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट का प्रारूप भी उल्लेखित है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्रमोटर को उपरोक्तानुसार जानकारियाँ निर्धारित प्रारूपों सहित अपलोड करनी थी, जो प्रमोटर ने नहीं किया है। इस कारण ही प्राधिकरण द्वारा वर्तमान प्रकरण संस्थित करते हुये अनावेदक को नोटिस जारी किया है; जिसके जवाब में अनावेदक ने पूर्व उल्लेखित जवाब प्रस्तुत किया है। चूँकि अनावेदक द्वारा जवाब में चाही गई राहत रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों तथा उसके अधीन बनाये गये विनियमों और प्राधिकरण द्वारा जारी निर्देशों के विपरीत है। इसलिये प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्रोजेक्ट की त्रैमासिक जानकारियाँ तथा वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट्स प्रस्तुत नहीं की हैं, जो अधिनियम की धारा–4, धारा–11 सहपठित छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2020 के विनियम–19 तथा 20 और उक्त संबंध में प्राधिकरण द्वारा पूर्व उल्लेखित परिपत्रों के माध्यम से जारी किये गये निर्देशों का उल्लंघन है। अतः अनावेदक को उपरोक्तानुसार निर्धारित रीति व प्रक्रिया का पालन करते हुय त्रैमासिक जानकारियाँ और वार्षिक रिपोर्ट्स अपलोड करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अधिनियम अंतर्गत आबंटितियों के हितों का संरक्षण प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। परन्तु अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार जानकारियाँ अपलोड नहीं किये जाने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के वर्तमान विकास, प्रोजेक्ट में हुये विक्रय तथा प्रोजेक्ट से संबंधित निधि के संबंध में प्राधिकरण के पास आवश्यक जानकारी नहीं है, जिससे आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित होने की आशंका है। अतः आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार जानकारियाँ	

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
	निर्धारित रीति में अपलोड किये जाने तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना तथा प्रोजेक्ट के खातों से आहरण पर प्रतिबंध लगाया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार अंतरिम आदेश आदेश पारित किया जाता है :– 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 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। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत। 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