छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –68 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01689**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आदिनाथ वाटिका'', प्रमोटर–आदिनाथ सिविलाईजेशन, द्वारा–श्री कुशल चोपड़ा, पता–ऋषभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' आदिनाथ वाटिका '' अमलीडीह, रायपुर (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 ''आदिनाथ वाटिका'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA141119001064** 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 30.03.2022 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान समय की मांग किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को समुचित अवसर प्रदान किया गया। – प्राधिकरण द्वारा छ.ग. रेरा के अधिकारियों के संयुक्त दल से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर संयुक्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त किया गया। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार सितम्बर, 2020 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 30 प्रतिशत है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 31.12.2021 है। इस प्रकार यह माना जा सकता है कि निर्धारित समयावधि समाप्त होने के लगभग एक वर्ष समय उपरांत भी अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। साथ ही वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार अनावेदक ने सितम्बर, 2020 तक 14 आबंटितियों को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्डों विक्रय/आबंटित किये हैं। परन्तु अनावेदक द्वारा वेबपोर्टल पर आवश्यक जानकारी अपलोड नहीं किये जाने के कारण 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। प्राधिकरण द्वारा प्राप्त संयुक्त जाँच प्रतिवेदन के अनुसार भी प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र अप्राप्त है और अनावेदक ने प्रोजेक्ट का रेरा विनिर्दिष्ट खाता नहीं खोला 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 कराना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आज दिनाँक 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –68 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01689**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आदिनाथ वाटिका'', प्रमोटर–आदिनाथ सिविलाईजेशन, द्वारा–श्री कुशल चोपड़ा, पता–ऋषभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' आदिनाथ वाटिका '' अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रस्तुत करने हेतु अनावेदक को दो माह का समय दिया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक पर शास्ति रूपये 25,000/– 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। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार अंतरिम आदेश आदेश पारित किया जाता है :– 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 25,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक दो माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 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–रायपुर (छ.ग.), जिला–पंजीयक, जिला–रायपुर (छ.ग.) व क्षेत्रीय प्रबंधक, संबंधित बैंक (बैंकों) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –68 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01689**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आदिनाथ वाटिका'', प्रमोटर–आदिनाथ सिविलाईजेशन, द्वारा–श्री कुशल चोपड़ा, पता–ऋषभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' आदिनाथ वाटिका '' अमलीडीह, 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 करते हुये अनावेदक को ई–मेल के माध्यम से तामिल की जावे। – प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत। सही / – (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –68 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01689**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आदिनाथ वाटिका'', प्रमोटर–आदिनाथ सिविलाईजेशन, द्वारा–श्री कुशल चोपड़ा, पता–ऋषभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' आदिनाथ वाटिका '' अमलीडीह, 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

क्रमांक –68 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01689**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आदिनाथ वाटिका'', प्रमोटर–आदिनाथ सिविलाईजेशन, द्वारा–श्री कुशल चोपड़ा, पता–ऋषभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' आदिनाथ वाटिका '' अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

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