# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –74 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01695**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्ध विहार'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–
(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना,
(4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली,
(7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| 08/08/2022 | – प्रकरण प्रस्तुत ।<br>– भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''समृद्ध विहार'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA070320001104** 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।<br>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 अनावेदकगण के विरूद्ध दिनाँक 04.04.2022 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया।<br>– अनावेदक क्रमांक–8 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि प्राईम डेव्हलपर्स कंपनी के भागीदारों/डायरेक्टर्स ने प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अपडेशन करने का दायित्व अनावेदक को नहीं सौंपा है तथा उक्त कार्य हेतु विधिक रूप से अधिकृत भी नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक–8 ने आगे बताया है कि प्रोजेक्ट के त्रैमासिक अपडेशन संबंधी यूजर आई.डी एवं अन्य तकनीकी सुविधायें की प्राप्ति हेतु उसे पृथक से कोई अधिकार पत्र नहीं दिया गया है। | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –74 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01695**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्ध विहार'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–
(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना,
(4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली,
(7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | अनावेदक क्रमांक–8 ने यह भी लेख किया है कि उक्त प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत आज दिनाँक तक विकास कार्य की प्रगति, बैंक खाते तथा सी.ए. एवं इंजीनियर्स के प्रतिनियुक्ति के संबंध में कोई जानकारी देने या हस्ताक्षरित करने प्रयास विधिक रूप से लिखित में नहीं किये जाने के कारण उक्त अधिकार अनावेदक फर्म प्राईम डेव्हलपर्स को प्राप्त है। अनावेदक क्रमांक–8 के अनुसार यदि माननीय प्राधिकरण द्वारा किसी प्रकार का निर्देश या आदेश भविष्य में अपडेशन हेतु किया जाता है, तो अनावेदक उक्त कार्य हेतु दायित्व का निर्वहन विकास अनुबंध के अंतर्गत कर सकता है। अतः अनावेदक क्रमांक–8 ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण को निरस्त करने का अनुरोध किया है।<br>– प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भूखण्डीय श्रेणी में पंजीयन उपरांत प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर केवल जून, 2020 तक जानकारी अपलोड की गई है। प्रोजेक्ट के संबंध में अपलोड की गई जानकारी के अनुसार जून, 2020 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 0 प्रतिशत है। प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.12.2025 है। किन्तु अनावेदकगण द्वारा जून, 2020 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं किये जाने के कारण प्रोजेक्ट की प्रगति का आंकलन किया जाना संभव नहीं है। अनावेदकगण क्रमांक–1 से 7 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त संबंध में कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है और अनावेदक क्रमांक–8 ने त्रैमासिक जानकारी अपलोड करने का दायित्व अनावेदक फर्म प्राईम डेव्हलपर्स के डायरेक्टर्स द्वारा सौंपे नहीं जाने, अधिकृत नहीं किये जाने का लेख किया है। यहाँ यह भी | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –74 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01695**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्ध विहार'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–
(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना,
(4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली,
(7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | उल्लेखित करना आवश्यक हो जाता है कि अनावेदकगण में से अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–8 द्वारा फर्जी सहमति पत्र प्रस्तुत कर स्वयं को प्रोजेक्ट में अधिकृत डेव्हलपर/प्रतिनिधि के रूप में अनुचित रूप से दर्ज कराने की शिकायत आवेदन पत्र दिनाँक 16.03.2022 के माध्यम से प्रस्तुत की है। उक्त पत्र के संबंध में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2022-01669** दर्ज कर समस्त अनावेदकगण को आहूत किया है। प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरण की सुनवाई में वर्तमान प्रकरण के साथ–साथ की गई है तथा सभी प्रकरणों में पृथक–पृथक आदेश एक साथ किया जा रहा है। उक्त उल्लेखित प्रकरण में सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–8 ने अनावेदक फर्म प्राईम डेव्हलपर्स के साि निष्पादित विक्रय इकरारनामा दिनाँक 24.01.2018 तथा विकास अनुबंध दिनाँक 12.03.2019 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। विकास अनुबंध के माध्यम से प्राईम डेव्हलपर्स ने अनावेदक क्रमांक–8 की प्रोपराईटरशिप फर्म मेसर्स आर.के. इन्फ्राटेक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास का दायित्व सौंपा है, जिसके एवज में भूमिस्वामी/ प्राईम डेव्हलपर्स द्वारा अनावेदक क्रमांक–8 को राशि का भुगतान किये जाने का भी उल्लेख है। अनुबंध के एक्जीबिट बी में डेव्हलपर द्वारा किये जाने वाले कार्यों का उल्लेख है। किन्तु उक्त कार्यों/सेवाओं में कहीं भी छ.ग. रेरा से संबंधित अनुपालनों को किये जाने का दायित्व उल्लेखित नहीं है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास हेतु समस्त अनुमतियाँ भी मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स फर्म को प्राप्त है। अर्थात् उक्त फर्म प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की मूल प्रमोटर है, जिसने विकास कार्यों हेतु अनावेदक क्रमांक–8 को डेव्हलपर के रूप में अधिकृत किया है। इस कारण ही अनावेदक फर्म के साथ–साथ अनावेदक क्रमांक–8 को ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रमोटर के रूप में दर्ज किया गया है। पूर्व उल्लेखित प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह भी तथ्य आया है | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –74 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01695**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्ध विहार'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–
(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना,
(4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली,
(7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | कि मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स फर्म के सभी भागीदार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास के दायित्व हेतु अधिकृत प्रतिनिधि के संबंध में एकमत नहीं है। साथ ही उक्त फर्म के भागीदारों तथा अनावेदक क्रमांक–8 के मध्य भी विवाद है। संभवतः उपरोक्त कारणों से ही प्रोजेक्ट का विकास कार्यों के विपरीत रूप से प्रभावित होने के साथ–साथ प्रोजेक्ट की त्रैमासिक जानकारी भी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं हुई है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट पंजीयन उपरांत प्रोजेक्ट की वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट्स वर्ष 2019–2020, 2020–2021 एवं 2021–2022 भी अपलोड नहीं की गई हैं। चूँकि प्रोजेक्ट के मूल प्रमोटर्स द्वारा अनावेदक क्रमांक–8 से विकास कार्य कराते हुये अनावेदक क्रमांक–8 को राशि भुगतान करने का अनुबंध किया गया है तथा प्रोजेक्ट में इकाईयों का विक्रय कर राशि भी मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स द्वारा प्राप्त की जा रही है; जिसकी पुष्टि पूर्व उल्लेखित प्रकरण में प्रस्तुत संभावित क्रेताओं के साथ निष्पादित विक्रय इकरारनामा से हो रही है। अतः प्रोजेक्ट के त्रैमासिक अद्यतन तथा वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट अद्यतीकरण की जिम्मेदारी भी अनावेदक क्रमांक–1 से 7 की है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 से 7 को उपरोक्त जानकारियाँ नियमानुसार प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।<br>– उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार अंतरिम आदेश आदेश पारित किया जाता है :–<br>1. अनावेदक क्रमांक–1 से 7, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन 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 अनावेदकगण द्वारा निर्धारित | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –74 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01695**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्ध विहार'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–
(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना,
(4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली,
(7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | 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।<br>– आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे।<br>– प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत।<br><br>सही/–<br>(विवेक ढाँड)<br>अध्यक्ष | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –74 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01695**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्ध विहार'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–
(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना,
(4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली,
(7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (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 –74 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01695**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्ध विहार'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–
(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना,
(4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली,
(7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (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 –74 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01695**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्ध विहार'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–
(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना,
(4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली,
(7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (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 –74 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01695**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''समृद्ध विहार'', प्रमोटर–प्राईम डेव्हलपर्स, द्वारा–
(1) श्री निर्मल चोपड़ा, (2) श्री सतिन्दर सिंह भाटिया, (3) श्री अनिल कुमार सुराना,
(4) श्री राजेश चत्रथ, (5) श्री मिर्जा मुस्ताक बेग, (6) श्री धरमचंद भंसाली,
(7) श्री प्रेमचंद बोथरा, (8) अनुपम उपाध्याय, पता–जवाहर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''समृद्ध विहार'' ग्राम–मोहारा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

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