छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 255 **M-COM-2019-00511**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''औरा द रेसीडेन्ट्स (फेस–1)''
प्रमोटर–ए.आई.एम. इन्फ्राक्ट्रवेन्चर्स, द्वारा–श्री विनोद आहूजा, सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
10/03/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के आवेदन पर उनके रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''**औरा द रेसीडेन्ट्स**'' को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA160718000566** के माध्यम से दिनाँक 16.07.2018 से पंजीकृत किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सभी प्रमोटर्स को उनके प्रत्येक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स 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 किए गए थे। – प्राधिकरण द्वारा समीक्षा के दौरान यह पाया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा उपरोक्तानुसार प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों की अवहेलना करते हुए पंजीयन के पश्चात् विवादित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की प्रगति प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर अद्यतन नहीं की गई है। – अतः प्राधिकरण ने अधिनियम की धारा–61 अंतर्गत दिनाँक 11.04.2019 को अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। उन्हे ई–मेल के द्वारा भी नोटिस प्रेषित किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वयं उपस्थित होकर दिनाँक 23.09.2019 को प्रस्तुत जवाब दिनाँक 30.09.2019 तक समस्त त्रैमासिक अद्यतन किये जाने का लेख किया गया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान पुनः यह लिखित अभिकथन है कि जून, 2018 तक प्रोजेक्ट में 25 प्रतिशत विकास कार्य पूर्ण हुआ है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट हेतु एच. डी.एफ.सी. बैंक से ऋण प्राप्त किया था, जो वर्तमान में एन.पी.ए. हो गया है और वर्तमान में प्रोजेक्ट का विकास कार्य रूका हुआ है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 255 **M-COM-2019-00511**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''औरा द रेसीडेन्ट्स (फेस–1)''

प्रमोटर–ए.आई.एम. इन्फ्राक्ट्रवेन्चर्स, द्वारा–श्री विनोद आहूजा, सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदक के अनुसार उसने विवादित प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में रजिस्ट्रेशन पश्चात् किसी भी इकाई की बुकिंग हेतु काई राशि प्राप्त नहीं की है। अनावेदक ने अपनी खराब वित्तीय स्थिति का उल्लेख करते हुये विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पुनः प्रारंभ करने हेतु प्रयासरत होने का उल्लेख किया है। अतः अनावेदक ने विलंब शुल्क में छूट प्रदान करने और त्रैमासिक अद्यतन करने हेतु समय प्रदान करने का अनुरोध किया है। – अनावेदक के आग्रह पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को त्रैमासिक अद्यतन करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं किये जाने तथा लगातार अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – प्राधिकरण ने विवादित प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति की जानकारी हेतु संयुक्त जांच दल गठित कर विवादित प्रोजेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट भी प्राप्त की तथा अनावेदक को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण का परीक्षण किया गया। प्रमोटर ने विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन दिनाँक 28.07.2018 को होने पश्चात् भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–5 सहपठित धारा–11 अंतर्गत प्रोजेक्ट के विकास की जानकारी का त्रैमासिक अद्यतन प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर नहीं किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक को दिनाँक 16.05.2019, 11.07.2019, 22.08. 2019, 21.10.2019, 13.12.2019, 22.01.2020, 12.02.2020, 03.03. 2020, 01.09.2020, 01.10.2020, 28.10.2020, 27.11.2020, 31.12.2020 नोटिस जारी किये जाने पश्चात् अनावेदक अधिकांश सुनवाई तिथियों को अनुपस्थित रहा है। अनावेदक के उपस्थिति हेतु प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 20.01.2021 को समाचार पत्रों में भी प्रकाशन किये जाने के बावजूद अनावेदक अनुपस्थित रहा है और अनावेदक द्वारा कोई त्रैमासिक अद्यतन भी नहीं किया गया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 255 **M-COM-2019-00511**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''औरा द रेसीडेन्ट्स (फेस–1)''

प्रमोटर–ए.आई.एम. इन्फ्राक्ट्रवेन्चर्स, द्वारा–श्री विनोद आहूजा, सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्राधिकरण द्वारा नियुक्त संयुक्त निरीक्षण दल द्वारा दिनाँक 08.01.2021 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट स्थल का संयुक्त निरीक्षण कर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। रिपोर्ट अनुसार अनावेदक ने ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में पंजीयन कराया है और स्वीकृत मानचित्र अनुसार प्रमोटर को 5 ब्लॉक्स (A, B, C, D एवं E) आवासीय बहुमंजिला बिल्डिंग्स में फ्लैट का निर्माण करना है। प्रोजेक्ट स्थल पर अनावेदक ने केवल दो ब्लॉक्स (D एवं E) का छह मंजिला अपूर्ण निर्माण किया है तथा शेष ब्लॉक्स (A, B, C) का निर्माण प्रारंभ नहीं किया है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि प्रोजेक्ट स्थल पर सड़क, नाली, पेयजल, प्रकाश व्यवस्था आदि कार्य प्रारंभ नहीं हुये है और प्रमोटर्स ने ई.डब्ल्यू. एस.. हेतु छोड़ी गई 15 प्रतिशत भूमि का नियमानुसार प्राथमिकता से विकास भी नहीं किया है। रिपोर्ट अनुसार प्रोजेक्ट स्थल पर विद्युत विभाग द्वारा विद्युत कनेक्शन काट दिया गया है और स्थल पर उपस्थित चौकीदार श्री संत कुमार पाण्डेय ने प्रोजेक्ट में दो भागीदारों – श्री विनोद आहूजा और श्री अनिल कुमार हरचंदानी के होने का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि श्री विनोद आहूजा प्रोजेक्ट से पृथक हो गये हैं। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होने के बावजूद भी श्री विनोद आहूजा ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। हाँलाकि अनावेदक ने प्रोजेक्ट हेतु प्राप्त ऋण के एन.पी.ए. चिन्हांकित होने का उल्लेख किया है। परन्तु इससे संबंधित कोई साक्ष्य अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रमोटर के द्वारा पंजीयन के लगभग दो वर्ष सात माह पश्चात् भी .भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 सहपठित प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक–17/रेरा/2018/562, दिनाँक 28.09.2018 एवं क्रमांक–22/रेरा /2018/676, दिनाँक 03.11.2018 अंतर्गत कोई कार्यवाही नहीं की गई है। इस प्रकार प्रमोटर द्वारा .भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 में उल्लेखित प्रावधानों और प्राधिकरण के निर्देशों का अनुपालन नहीं किया गया है। अधिनियम की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	धारा–61 अंतर्गत उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार यदि किसी प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा–3 व 4 के अधीन उपबंधित प्रावधानों के अतिरिक्त अन्य प्रावधानों का उल्लंघन किया जाता है, तो प्राधिकरण संबंधित प्रमोटर पर विवादित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित कर सकता है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन के समय प्रस्तुत विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रदाय प्रमाण पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत रूपये 9,50,58,082/– है। अर्थात् अनावेदक पर 47,52,904/– तक की शास्ति अधिरोपित की जा सकती है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय कार्य पूर्णता दिनाँक 30.09.2025 उल्लेखित की है। परन्तु संयुक्त निरीक्षण रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में लंबे समय से विकास कार्य रूका हुआ है। निष्कर्षतः विवादित प्रोजेक्ट विकास अवरूद्ध प्रोजेक्ट्स की श्रेणी में आता है। हाँलाकि अनावेदक ने छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन उपरांत आबटितियों से कोई बुकिंग राशि प्राप्त नहीं होने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। विकास अवरूद्ध (Stalled) प्रोजेक्ट्स के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दिनाँक 23.07.2019 को रिट प्रकरण क्रमांक 940/2017, ''विक्रम चटर्जी व अन्य विरूद्ध यूनियन ऑफ इंडिया व अन्य'' में यह निर्देशित किया है कि "Concerned Ministry of Central Government, as well as the state Government and the Secretary of Housing and urban Development, are directed to ensure that appropriate action is taken as against leaseholders concerning such similar projects at Noida and Greater Noida and other places in various States, where projects have not been completed. They are further directed to ensure that projects are completed in a time-	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	bound manner as contemplated in RERA and home buyers are not defrauded.'' उपरोक्त के पालन हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्राजेक्ट्स में प्राथमिकता के आधार पर आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान अनुसार कार्यवाई सुनिश्चित की जानी है। इस संदर्भ में सचिव, भारत सरकार, आवासन् और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा अर्धशासकीय पत्र दिनाँक 31.07.2019 के माध्यम से माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशानुसार आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का चिन्हांकन कर ऐसे प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु कार्य योजना तैयार कर शीघ्र कार्यवाई करने का लेख किया गया है। यह प्रकरण भी उपरोक्त श्रेणी का ही है। अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 सहपठित छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन व शर्तें) नियम, 2013 अंतर्गत इस संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु सक्षम प्राधिकारी अर्थात् आयुक्त, नगर निगम, रायपुर (छ.ग.) को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अधिनियम की धारा–7 सहपठित धारा–38 अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन निलंबित किया जाना उचित प्रतीत होता है। प्रमोटर द्वारा लगातार प्राधिकरण के निर्देशों की अवहेलना करते हुये भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः अनावेदक पर अधिनियम की धारा–61 अंतर्गत रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. प्रमोटर पर अधिनियम के प्रावधानों को पालन नहीं किये जाने पर और अधिनियम की धारा–11 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। उपरोक्त राशि निर्धारित मद में जमा करने हेतु अनावेदक को सूचित किया जावे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 255 **M-COM-2019-00511**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''औरा द रेसीडेन्ट्स (फेस–1)''

प्रमोटर–ए.आई.एम. इन्फ्राक्ट्रवेन्चर्स, द्वारा–श्री विनोद आहूजा, सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2. विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन निलंबित किया जाता है। 3. आयुक्त, नगर निगम, जिला–रायपुर (छ.ग.) को यह निर्देशित किया जाता है कि छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन व शर्तें) नियम, 2013 अंतर्गत दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु समुचित कार्यवाही करते हुये प्राधिकरण के समक्ष लंबित कार्यों को पूर्ण करने के संबंध में कार्य योजना प्रस्तुत करे। इस संबंध में कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को भी सूचित किया जावे। 4. विवादित प्रोजेक्ट में विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) व जिला–पंजीयक, जिला–रायपुर (छ.ग.) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। – प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही / – (राजीव कुमार टम्टा) **सदस्य** सही / – (विवेक ढाँड) **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 255 **M-COM-2019-00511**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''औरा द रेसीडेन्ट्स (फेस–1)''

प्रमोटर–ए.आई.एम. इन्फ्राक्ट्रवेन्चर्स, द्वारा–श्री विनोद आहूजा, सिविल लाईन्स, 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

प्रकरण कमांक – 255 **M-COM-2019-00511**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''औरा द रेसीडेन्ट्स (फेस–1)''

प्रमोटर–ए.आई.एम. इन्फ्राक्ट्रवेन्चर्स, द्वारा–श्री विनोद आहूजा, सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग)

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