छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 258 **M-COM-2019-00514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ओम विहार कॉलोनी,'' मेसर्स बालाजी हैण्डलूम द्वारा–प्रोपराईटर स्व. श्री परमानंद गुप्ता के विधिक वारिस, जिला–रायगढ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
12/03/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के आवेदन पर उनके रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''**ओम विहार कॉलोनी**'' को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन क्रमांक– **PCGRERA170718000577** के माध्यम से दिनाँक 17.07.2018 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 किये गये 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 15.04.2019 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 की ओर से उनके पुत्र श्री आलोचन अग्रवाल ने विडियों कॉन्फ्रेसिंग के माध्यम से की जा रही सुनवाई में पेशी दिनाँक 15.01.2021 को उपस्थित होकर यह सूचित किया है कि अनावेदक श्री परमानंद गुप्ता का निधन हो गया है। अतः अनावेदक के स्थान पर उनके विधिक वारिसों अर्थात् प्रोपराईटर श्री परमानंद गुप्ता के विधिक वारिसों को अनावेदक के रूप में दर्ज किया गया। श्री आलोचन अग्रवाल ने उक्त पेशी दिनाँक को विवादित प्रोजेक्ट के पूर्ण होने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक/अनावेदकगण द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। अनावेदक द्वारा उक्त दिनाँक	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 258 **M-COM-2019-00514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ओम विहार कॉलोनी,'' मेसर्स बालाजी हैण्डलूम द्वारा–प्रोपराईटर स्व. श्री परमानंद गुप्ता के विधिक वारिस, जिला–रायगढ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पश्चात् आगामी पेशी तिथि को अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – 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 लगातार सूचित किये जाने तथा समुचित अवसर प्रदाय करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा त्रैमासिक अद्यतन करने संबंधी कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान कोई जवाब भी प्रस्तुत नहीं किया 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 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 कुल	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 258 **M-COM-2019-00514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ओम विहार कॉलोनी,'' मेसर्स बालाजी हैण्डलूम द्वारा–प्रोपराईटर स्व. श्री परमानंद गुप्ता के विधिक वारिस, जिला–रायगढ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनुमानित लागत रूपये 4,55,30,563/– है। अर्थात् अनावेदक पर रूपये 22,76,528/– तक की शास्ति अधिरोपित की जा सकती है। अनावेदक/अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय कार्य पूर्णता दिनाँक 31.03.2019 उल्लेखित की है। परन्तु अनावेदक/अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। विवादित फर्म बालाजी हैण्डलूम के प्रोपराईटर अर्थात् प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य 85 प्रतिशत पूर्ण होने का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। परन्तु पंजीयन अवधि समाप्त होने पश्चात् भी आज दिनाँक तक कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अप्राप्त है। विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की प्रगति के संबंध में कोई त्रैमासिक अद्यतन नहीं किया गया है और ना ही प्रोजेक्ट संबंधी आवश्यक दस्तावेज प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड किये गये हैं। इस प्रकार प्रोजेक्ट प्रमोटर का उक्त कृत्य अधिनियम की प्रावधानों का उल्लंघन होने के कारण प्रोजेक्ट प्रमोटर पर भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–61 अंतर्गत रूपये 1,00,000/– शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। चूँकि प्रोजेक्ट के प्रोपराईटर का निधन हो चुका है; अतः शास्ति की राशि प्रोपराईटर स्व. श्री परमानंद गुप्ता के विधिक वारिसों से किया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा 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। स्व. श्री परमानंद गुप्ता के विधिक वारिसों से उक्त राशि की आर.आर.सी. के माध्यम से वसूली हेतु आर.आर.सी. जारी करते हुये कलेक्टर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) को सूचित किया जावे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 258 **M-COM-2019-00514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध "ओम विहार कॉलोनी," मेसर्स बालाजी हैण्डलूम द्वारा–प्रोपराईटर स्व. श्री परमानंद गुप्ता के विधिक वारिस, जिला–रायगढ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2. प्रमोटर के विधिक वारिस दो माह के भीतर, प्रोजेक्ट संबंधी समस्त आवश्यक दस्तावेज प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे। 3. साथ ही प्रमोटर के विधिक वारिस, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति की जानकारी प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर अद्यतन करना सुनिश्चित करे। 4. उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) व जिला–पंजीयक, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। यदि प्रमोटर के विधिक वारिस/वारिसों द्वारा उपरोक्तानुसार निर्धारित समयावधि में उपरोक्त आदेशों का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत उन्हें डिफाल्टर घोषित करने तथा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 अंतर्गत उनके विरूद्ध कार्यवाही की जावेगी। – प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। **सही/–** **सही/–** **(राजीव कुमार टम्टा)** **(विवेक ढाँड)** **सदस्य** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 258 **M-COM-2019-00514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ओम विहार कॉलोनी,'' मेसर्स बालाजी हैण्डलूम द्वारा–प्रोपराईटर स्व. श्री परमानंद गुप्ता के विधिक वारिस, जिला–रायगढ (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 – 258 **M-COM-2019-00514**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ओम विहार कॉलोनी,'' मेसर्स बालाजी हैण्डलूम द्वारा–प्रोपराईटर स्व. श्री परमानंद गुप्ता के विधिक वारिस, जिला–रायगढ (छ.ग.)

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