छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 132 **M-COM-2019-00381**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध पाल्म ब्लेजियों, प्रमोटर–पुरन्दर प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. द्वारा–श्री मुकेश अग्रवाल, मिशन हॉस्पिटल रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
17/05/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के आवेदन पर उनके रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''**पाल्म बलेजियों**'' को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन क्रमांक– **PCGRERA200618000237** के माध्यम से दिनाँक **20.06.2018** 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 वेबपोर्टल पर अद्यतन नहीं की गई है। – अतः प्राधिकरण ने अधिनियम की धारा–61 अंतर्गत दिनाँक 06.04.2019 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 तथा अपने प्रतिनिधि सी.ए. श्री मयंक सराफ के माध्यम से उपस्थित होने पश्चात् दिनाँक 30.06.2020 तक ही प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति छत्तीसगढ़ रेरा के वेबपोर्टल पर अपलोड की है। – 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।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 132 **M-COM-2019-00381**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध पाल्म ब्लेजियों, प्रमोटर–पुरन्दर प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. द्वारा–श्री मुकेश अग्रवाल, मिशन हॉस्पिटल रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व अनावेदक द्वारा वेबपोर्टल पर अपलोड किये गये दस्तावेजों का अवलोकन एवं अध्ययन किया गया। प्रमोटर ने विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन दिनाँक 20.06. 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 दिनाँक 30.06.2020 तक ही प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर किया है। जबकि प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा दिसम्बर, 2020 तक त्रैमासिक अद्यतन करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि Statutory Auditor सी.ए. अंकिता अग्रवाल द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के खातों के ऑडिट पश्चात् वित्तीय वर्ष 2018–2019 हेतु प्रस्तुत वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि प्रमोटर द्वारा वर्ष 2018–2019 में प्रोजेक्ट का रेरा विनिर्दिष्ट खाता नहीं खोला गया है, जो भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4(2)(l)(D) सहपठित प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक–06/रेरा/2018/158, दिनाँक 19.04.2018 का उल्लंघन है। अतः प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक के उक्त कृत्य हेतु प्रोजेक्ट संबंधी समस्त खातों से आहरण हेतु भी रोक लगाई गई। इसके पश्चात् ही प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते की जानकारी मय शपथ पत्र प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है। प्रमोटर द्वारा शपथ पत्र में यह भी उल्लेखित किया गया है कि उसने प्रोजेक्ट विकास हेतु अधिनियम में उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत निर्धारित राशि अर्थात् आबंटितियों से प्राप्त राशि की 70 प्रतिशत राशि से अधिक का व्यय किया है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के बैंक द्वारा फाईनेन्स होने के कारण वह आबंटितियों से प्राप्त संपूर्ण राशि लोन खाते में हस्तांतरित करने हेतु बाध्य है। इस प्रकार अनावेदक ने अधिनियम की धारा–4(2)(l)(D) में आबंटितियों से प्राप्त राशि के आहरण संबंधी प्रावधानों का उल्लंघन करना स्वीकार किया है। प्रकरण	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 132 **M-COM-2019-00381**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध पाल्म ब्लेजियों, प्रमोटर–पुरन्दर प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. द्वारा–श्री मुकेश अग्रवाल, मिशन हॉस्पिटल रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट के खातों से आहरण किये जाने संबंधी रोक केवल इस आधार पर हटाई गई है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आबंटितियों से प्राप्त राशि (70 प्रतिशत) को प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा कर नियमानुसार आहरण किया जावेगा। परन्तु अनावेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः इस संबंध में भी अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। विवादित प्रोजेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट अनुसार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट की भवन निर्माण अनुज्ञा वर्ष 2014 में प्राप्त की थी। अनावेदक ने 10 ब्लॉक्स का निर्माण पूर्ण कर लिया है, किन्तु 11 ब्लॉक का निर्माण प्रारंभ नहीं किया है। अनावेदक ने परिसर से लगी ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के स्थान पर 3 कि.मी. के दायरे में अन्य भूमि नगर निगम कार्यालय, जिला–रायपुर (छ.ग.) को उपलब्ध कराई है। किन्तु अनावेदक ने इस संबंध में भी प्राधिकरण को सूचना नहीं दी है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 65 प्रतिशत है। प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 31.12.2020 है, जिसे प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–6 अंतर्गत Force Majeure की स्थिति होने के कारण छह माह की अवधि हेतु अर्थात् दिनाँक 30.06.2021 तक विस्तारित किया गया है। इस प्रकार अनावेदक के पास विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु लगभग 3 माह का समय शेष है। विवादित प्रोजेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट व अनावेदक द्वारा अपलोड किये गये अपूर्ण त्रैमासिक अद्यतन के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में प्रोजेक्ट को पूर्ण किये जाने की संभावना कम है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने प्रोजेक्ट संबंधी अन्य आवश्यक दस्तावेज जैसे–डेव्हलपमेंट वर्क प्लान, लैटीट्यूड–लांगीट्यूड की जानकारी आदि भी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं की	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 132 **M-COM-2019-00381**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध पाल्म ब्लेजियों, प्रमोटर–पुरन्दर प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. द्वारा–श्री मुकेश अग्रवाल, मिशन हॉस्पिटल रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है, जो अधिनियम 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 का उल्लंघन है। इस प्रकार उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि प्रमोटर द्वारा . भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 (2) (l) (D), 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। इसके अतिरिक्त अधिनियम की धारा–4 के उल्लंघन हेतु प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत की 5 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित किया जाना अधिनियम की धारा–60 में प्रावधानित है। अतः अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक पर 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–4 व धारा–11 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक उपरोक्त राशि दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 2. अनावेदक, दो माह के भीतर, प्रोजेक्ट संबंधी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन व आवश्यक दस्तावेज प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 132 **M-COM-2019-00381**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध पाल्म ब्लेजियों, प्रमोटर–पुरन्दर प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. द्वारा–श्री मुकेश अग्रवाल, मिशन हॉस्पिटल रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	3. अनावेदक, आदेश दिनाँक पश्चात् आबंटितियों से प्राप्त राशि की 70 प्रतिशत राशि प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा करना सुनिश्चित करे। अनावेदक, बैंक ऋण संबंधी बाध्यताओं हेतु आबंटितियों से प्राप्त शेष राशि अर्थात् 30 प्रतिशत राशि का उपयोग करे। 4. अनावेदक द्वारा 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–रायपर (छ.ग.) व जिला–पंजीयक, जिला–रायपुर (छ.ग.) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। **सही/–** **(राजीव कुमार टम्टा)** **सदस्य** **सही/–** **(विवेक ढाँड)** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 132 **M-COM-2019-00381**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध पाल्म ब्लेजियों, प्रमोटर–पुरन्दर प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. द्वारा–श्री मुकेश अग्रवाल, मिशन हॉस्पिटल रोड, जिला–बिलासपुर (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 – 132 **M-COM-2019-00381**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध पाल्म ब्लेजियों, प्रमोटर–पुरन्दर प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. द्वारा–श्री मुकेश अग्रवाल, मिशन हॉस्पिटल रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

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