छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 309 **M-COM-2021-01568**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'', प्रमोटर–कंचन कॉम्पलेक्स, प्रा.लि., पता–श्याम पेपर मार्ट, शॉप नं.–9, जे.बी.माल, एम.जी. रोड, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'' डूमरतालाब, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
22/07/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA130618000126** 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 हुए, उपरोक्त वर्णित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति पोर्टल पर अद्यतन नहीं की गई है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 25.11.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सनुवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया गया है कि अलाहाबाद बैंक (तत्समय) द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाते संबंधी निर्देशों का पालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक द्वारा प्रारंभ में समुचित रीति से खाते का संचालन नहीं किया जा सका है, जिसे अनावेदक ने वर्तमान में सुधार लिया है। – प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के खाते के संबंध में संबंधित बैंक को पत्र दिनाँक 10.06.2022 के माध्यम से सूचना प्रेषित करते हुये विवादित प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते के संचालन के संबंध में जानकारी चाही गई थी। इंडियन बैंक (तत्समय अलाहाबाद) द्वारा अपने जवाब दिनाँक 17.06.2022 में यह लेख किया गया है कि अनावेदक ने दिनाँक 07. 06.2018 को कंचन कॉम्पलेक्स प्रा.लि. के नाम से खाता	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	क्रमांक–50447653325 खुलवाया था। किन्तु अनावेदक ने रेरा विनिर्दिष्ट खाता के संचालन के संबंध में कोई दिशा निर्देश प्रदान नहीं किये थे और ना ही उन्हें कोई विस्तृत विवरण दिया था। इसलिये बैंक द्वारा सामान्य चालू खाते के रूप में खाते का संचालन करने के संबंध में अनुमति दी गई थी। बैंक ने आगे लेख किया है कि वह प्राधिकरण से जानकारी प्राप्त होने के कारण भविष्य में प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते का संचालन रेरा अधिनियमों के प्रावधानों के अनुसार करेगा। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार मार्च, 2022 तक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 100 प्रतिशत है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 27.02.2023 है। अर्थात् अनावेदक ने मार्च, 2022 तक जानकारी अपलोड कर दी है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित वार्षिक ऑडिट रिपोर्टस् भी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की है। किन्तु अनावेदक ने प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते का संचालन अधिनियम के प्रावधानों तथा प्राधिकरण द्वारा परिपत्र क्रमांक–6 के माध्यम से जारी निर्देशों के अनुरूप नहीं किया है। इस तथ्य की पुष्टि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र तथा इंडियन बैंक द्वारा प्रस्तुत पत्र दिनाँक 17.06.2022 से भी होती है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 का उल्लंघन है। ऐसे प्रोजेक्ट्स, जिन्होंने पहले खाते का संचालन नियमानुसार नहीं किया है, लेकिन बाद में सुधार कर लिया है; के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपनी बैठक दिनाँक 03.02.2021 में यह निर्णय लिया गया है कि ऐसे प्रोजेक्ट प्रमोटर्स को उक्त कृत्य की पुनर्रावृत्ति नहीं करने की चेतावनी जारी करते हुये अधिनियम की धारा–60 अंतर्गत शास्ति अधिरोपित की जावेगी। अतः प्राधिकरण द्वारा लिये गये उक्त निर्णय अनुसार अनावेदक को पुनर्रावृत्ति नहीं करने की चेतावनी दिया जाना और रूपये 2,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 309 **M-COM-2021-01568**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'', प्रमोटर–कंचन कॉम्पलेक्स, प्रा.लि., पता–श्याम पेपर मार्ट, शॉप नं.–9, जे.बी.माल, एम.जी. रोड, रायपुर (छ.ग) प्रोजेक्ट–''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'' डूमरतालाब, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक को अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत नियमित रूप से प्रोजेक्ट संबंधी जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करने भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही रेरा विनिर्दिष्ट खाते संबंधी प्रावधानों व निर्देशों का पालन करने के लिये संबंधित बैंक को भी निर्देशित किया जाना चाहिये। – 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 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण रूपये 2,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक उपरोक्त राशि दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। साथ ही अनावेदक को उक्त कृत्य की पुनर्रावृत्ति नहीं करने हेतु चेतावनी दी जाती है। 2. अनावेदक, नियमानुसार नियमित रूप से प्रोजेक्ट संबंधी जानकारियाँ प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करे। 3. शाखा प्रबंधक, इंडियन बैंक, रायपुर मेन, अमृत संदेश शाखा को यह निर्देशित किया जाता है कि प्रोजेक्ट संबंधी खाते का संचालन अधिानियम के प्रावधानों व प्राधिकरण के निर्देशों के अनुरूप करना सुनिश्चित 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 क्रमांक – 309 **M-COM-2021-01568**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'', प्रमोटर–कंचन कॉम्पलेक्स, प्रा.लि., पता–श्याम पेपर मार्ट, शॉप नं.–9, जे.बी.माल, एम.जी. रोड, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'' डूमरतालाब, 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 क्रमांक – 309 **M-COM-2021-01568**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'', प्रमोटर–कंचन कॉम्पलेक्स, प्रा.लि., पता–श्याम पेपर मार्ट, शॉप नं.–9, जे.बी.माल, एम.जी. रोड, रायपुर (छ.ग) प्रोजेक्ट–''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'' डूमरतालाब, 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 क्रमांक – 309 **M-COM-2021-01568**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'', प्रमोटर–कंचन कॉम्पलेक्स, प्रा.लि., पता–श्याम पेपर मार्ट, शॉप नं.–9, जे.बी.माल, एम.जी. रोड, रायपुर (छ.ग) प्रोजेक्ट–''तिरूपति इन्क्लेव फेस–II'' डूमरतालाब, रायपुर (छ.ग.)

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