छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –319 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
11/10/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''नारायण हाईट्स फेस–2'' पंजीयन क्रमांक–PCGRERA260718000634 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 हुये, 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। – प्राधिकरण द्वारा सुनवाई के दौरान दिनाँक 14.07.2022 को अंतरिम आदेश पारित करते हुये अनावेदक को निम्नानुसार आदेशित किया गया :– 1. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रोजेक्ट संबंधी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन, वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2018–2019, 2019–2020, 2020–2021 एवं 2021–2022 को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना तथा अन्य लंबित अनुपालनों को पूर्ण करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	उपरोक्त आदेशों का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत नियमानुसार कार्यवाही करते हुये विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन को प्रतिसंहरित कर प्रमोटर को डिफाल्टर घोषित किया जावेगा। 2. अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि रूपये 50,000/– निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 3. अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में बैंक के समक्ष बंधक फ्लैट्स को छोड़कर शेष फ्लैट्स के विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है तथा प्रोजेक्ट संबंधी समस्त खातों से आहरण पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा (छ.ग.), जिला–पंजीयक, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा (छ.ग.) व क्षेत्रीय प्रबंधक, संबंधित बैंक (बैंकों) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। प्राधिकरण ने उक्त आदेश के माध्यम से अनावेदक को प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अद्यतन करने हेतु दो माह का समय प्रदान करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बंधक फ्लैट्स को छोड़कर शेष फ्लैट्स के विक्रय को भी प्रतिबंधित किया था। इसके बावजूद भी अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का पालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट स्थल का पुनः संयुक्त निरीक्षण भी कराया गया। प्राधिकरण के अधिकारियों ने संयुक्त निरीक्षण प्रतिवेदन में प्रोजेक्ट में एस.टी.पी., दक्षिण दिशा में पाथवे का कार्य, एन.बी.सी के मानक अनुसार फायर फायटिंग प्रणाली की स्थापना का कार्य शेष होने का लेख किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने ना तो प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण करने में कोई रूचि नहीं ले रहा है और ना ही अधिनियम के प्रावधानों अनुसार विभिन्न जानकारियाँ प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड कर रहा है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के निर्देशों का उल्लंघन किया गया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –319 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	साथ ही अनावेदक ने प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति की राशि रूपये 50,000/– भी आज दिनाँक शासकीय मद में जमा नहीं की है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने हेतु निर्धारित अवधि भी सितम्बर, 2020 में समाप्त हो चुकी है। इस प्रकार अनावेदक ने अपने किसी भी दायित्व का निर्वहन नहीं किया है। चूँकि अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आबंटितियों के हितों का संरक्षण व रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का निर्धारित समयावधि में विकास सुनिश्चित कराना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। इसलिये अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के निर्देशों का उल्लंघन किये जाने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लगी क्रय–विक्रय पर रोक को भी यथावत रखना उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार अनावेदक के खातों से आहरण को भी प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के प्रावधानों अंतर्गत प्रोजेक्ट के लंबित विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु कलेक्टर, जिला–बलौदाबाजार एवं मुख्य कार्यपालिका अधिकारी, भाटापारा को भी सूचित किया जाना उचित प्रतीत होता है। प्रमोटर द्वारा अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–7 अंतर्गत प्रोजेक्ट के पंजीयन को प्रतिसंहरित किया जाना और प्रमोटर को डिफाल्टर घोषित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को शास्ति की वसूली हेतु न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक को अधिनियम की धारा–7 अंतर्गत डिफाल्टर घोषित करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन को प्रतिसंहरित किया जाता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –319 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर लगी रोक यथावत बनी रहेगी। इसी प्रकार अनावेदक के समस्त खातों से आहरण को भी प्रतिबंधित किया जाता है। 4. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना तथा प्रोजेक्ट के विकास कार्यों को पूर्ण कराने हेतु नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने के लिये कलेक्टर, जिला–बलौदाबाजार (छ.ग.) एवं मुख्य नगरपालिका अधिकारी, भाटापारा को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे। 4. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि शास्ति संबंधी आदेश के क्रियान्वयन हेतु न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेखागार भेजा जावे। सही / – (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही / – (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –319 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (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 –319 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (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 –319 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (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 –319 प्रकरण क्रमांक– **M-COM-2021-01578**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''नारायण हाईट्स फेस–2'', प्रमोटर–नारायण कन्स्ट्रक्शन, पता–नारायण हाईट्स, संजय वार्ड, जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''नारायण हाईट्स फेस–2'' जिला–भाटापारा–बलौदाबाजार (छ.ग.)

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