छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –333 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01592**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कलिंदी हाईट्स'', प्रमोटर–के.एल. इस्पात एण्ड पॉवर प्रा.लि., पता–जिंदल हाऊस, पुराना स्टेट बैंक खरसिया के सामने, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''कलिंदी हाईट्स'' ग्राम–मुत्थमुड़ा, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
29/08/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''कलिंदी हाईट्स'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA051019001056** 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 29.11.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान समय की मांग किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को समुचित अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान रेरा विनिर्दिष्ट खाते संबंधी विसंगतियों को दूर करने की प्रक्रिया भी प्रगतिरत होने का लेख किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –333 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01592**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कलिंदी हाईट्स'', प्रमोटर–के.एल. इस्पात एण्ड पॉवर प्रा.लि., पता–जिंदल हाऊस, पुराना स्टेट बैंक खरसिया के सामने, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''कलिंदी हाईट्स'' ग्राम–मुत्थमुड़ा, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार दिसम्बर, 2021 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 66 प्रतिशत है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.09.2022 है। वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार अनावेदक ने दिसम्बर, 2021 तक 72 आबंटितियों को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट विक्रय/आबंटित किये हैं। किन्तु अनावेदक द्वारा दिसम्बर, 2021 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है, जिसके कारण प्रोजेक्ट की वर्तमान प्रगति का आंकलन किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में नियमानुसार रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोलकर आबंटितियों से प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत उक्त खाते में प्राप्त नहीं किया है। इस संबंध में अनावेदक ने प्रोजेक्ट का रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोलने को प्रक्रियतारत् होना बताया है। यहाँ यह पुनः उल्लेखित करना महत्वपूर्ण हो जाता है कि अनावेदक द्वारा दिसम्बर, 2021 उपरांत प्रोजेक्ट की प्रगति अद्यतीकरण नहीं की गई है और उक्त अवधि में भी प्रोजेक्ट को मात्र 66% पूर्ण दर्शाया गया है। जबकि प्रोजेक्ट के पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.09.2022 है; जिसमें लगभग 1 माह का समय ही शेष है। उक्त कारणों से यह प्रबल आशंका उत्पन्न हो जाती है कि अनावेदक निर्धारित समयावधि में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं कर पायेगा। इस प्रकार अनावेदक ने ना तो नियमानुसार रेरा खाता खोलकर उसका संचालन किया है और ना ही प्रोजेक्ट संबंधी आवश्यक जानकारियाँ नियमित रूप से वेबपोर्टल पर अपलोड की हैं। साथ ही प्रोजेक्ट के विलंबित होने की भी प्रबल संभावना है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है। चूँकि अधिनियम	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –333 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01592**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कलिंदी हाईट्स'', प्रमोटर–के.एल. इस्पात एण्ड पॉवर प्रा.लि., पता–जिंदल हाऊस, पुराना स्टेट बैंक खरसिया के सामने, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''कलिंदी हाईट्स'' ग्राम–मुत्थमुड़ा, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	के प्रावधानों अंतर्गत आबंटितियों के हितों का संरक्षण व रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का निर्धारित समयावधि में विकास सुनिश्चित कराना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर त्रैमासिक अद्यतन करने तथा उपरोक्तानुसार जानकारियाँ प्रस्तुत करने हेतु अनावेदक को दो माह का समय दिया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार अनुपालन किये जाने तक आबंटितियों के हितों के संरक्षण के उद्देश्य से प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना तथा प्रोजेक्ट संबंधी समस्त खातों से आहरण पर रोक लगाया जाना भी उचित प्रतीत होता है। रेरा खाते का समुचित रीति से संचालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक पर रूपये 10,000/– की शास्ति भी अधिरोपित किया जाना उचित होगा। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार अंतरिम आदेश आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक, दो माह के भीतर प्रोजेक्ट संबंधी सभी लंबित त्रैमासिक अद्यतन प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करना तथा अन्य लंबित अनुपालनों को पूर्ण करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में 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 10,000/– निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। साथ ही अनावेदक, दो माह के भीतर रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोलकर प्राधिकरण के समक्ष खाते की जानकारी प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –333 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01592**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कलिंदी हाईट्स'', प्रमोटर–के.एल. इस्पात एण्ड पॉवर प्रा.लि., पता–जिंदल हाऊस, पुराना स्टेट बैंक खरसिया के सामने, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''कलिंदी हाईट्स'' ग्राम–मुत्थमुड़ा, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	3. अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–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–रायगढ़ (छ.ग.), जिला–पंजीयक, जिला–रायगढ़ (छ.ग.) व क्षेत्रीय प्रबंधक, संबंधित बैंक (बैंकों) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत। सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –333 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01592**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कलिंदी हाईट्स'', प्रमोटर–के.एल. इस्पात एण्ड पॉवर प्रा.लि., पता–जिंदल हाऊस, पुराना स्टेट बैंक खरसिया के सामने, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''कलिंदी हाईट्स'' ग्राम–मुत्थमुड़ा, जिला–रायगढ़ (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 –333 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01592**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कलिंदी हाईट्स'', प्रमोटर–के.एल. इस्पात एण्ड पॉवर प्रा.लि., पता–जिंदल हाऊस, पुराना स्टेट बैंक खरसिया के सामने, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''कलिंदी हाईट्स'' ग्राम–मुत्थमुड़ा, जिला–रायगढ़ (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 –333 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01592**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कलिंदी हाईट्स'', प्रमोटर–के.एल. इस्पात एण्ड पॉवर प्रा.लि., पता–जिंदल हाऊस, पुराना स्टेट बैंक खरसिया के सामने, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''कलिंदी हाईट्स'' ग्राम–मुत्थमुड़ा, जिला–रायगढ़ (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 –333 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2021-01592**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कलिंदी हाईट्स'', प्रमोटर–के.एल. इस्पात एण्ड पॉवर प्रा.लि., पता–जिंदल हाऊस, पुराना स्टेट बैंक खरसिया के सामने, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''कलिंदी हाईट्स'' ग्राम–मुत्थमुड़ा, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

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