छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 337 **M-COM-2021-01596**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रायगढ इस्पात सिटी'', प्रमोटर–रायगढ़ इस्पात एण्ड पावर प्राय.लिमि., पता–कृष्णा कॉम्पलेक्स, शॉप नं.–39 एवं 40, चैतन्य नगर, ढीमरापुर रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''रायगढ़ इस्पात सिटी'' खैरपुर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
31/03/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''रायगढ़ इस्पात सिटी'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA051019001057** 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 29.11.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक की ओर से उनके प्रतिनिधि ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होकर त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करने हेतु लगातार समय की मांग की है। अनावेदक के आग्रह पर प्राधिकरण ने अद्यतन पूर्ण करने हेतु अनावेदक को समुचित अवसर भी प्रदान किया है। – 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 कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी समस्त जानकारियाँ अपलोड करने हेतु समुचित अवसर	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रदान करने के बावजूद भी अनावेदक ने कोई जानकारी अपलोड नहीं की है। प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायगढ़ से जांच प्रतिवेदन मंगाया गया। अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायगढ़ के प्रतिवेदन दिनाँक 14.03.2022 के अनुसार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में एक कच्ची निर्माणाधीन सड़क के अतिरिक्त कोई निर्माण कार्य नहीं किया है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट में 25 भूखण्डों को विक्रय कर दिया है। परन्तु अनावेदक द्वारा विक्रय के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष कोई जानकारी प्रस्तुत नहीं की गई है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–4 अंतर्गत अनावेदक ने रेरा विनिर्दिष्ट खाते संबंधी प्रावधानों का अनुपालन करने के संबंध में भी कोई साक्ष्य तथा अधिनियम अंतर्गत अनिवार्य जानकारी निर्धारित रीति से प्रस्तुत नहीं की है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह माना जा सकता है कि अनावेदक द्वारा आबंटितियों को भूखण्डों का विक्रय करने के बावजूद भी प्राप्त राशि का उपयोग प्रोजेक्ट के विकास हेतु नहीं किया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदक ने अधिनियम की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.09.2021 है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य भी विलंबित हो चुका है। 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। अधिनियम की धारा–4 व धारा–11 के उल्लंघन उक्त प्रावधानों के उल्लंघन हेतु क्रमशः अधिनियम की धारा–60 व धारा–61 में शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। उक्त शास्ति की राशि प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकती है। चूँकि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा कोई जानकारी अद्यतीकरण नहीं की गई है, अतः अनावेदक पर उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत राशि रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुये अनावेदक को समस्त लंबित अनुपालनों को पूर्ति करने हेतु	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	निर्देशित किया 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 को भी प्रतिबंधित 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 50,000/– 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, वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट वर्ष 2019–2020 एवं वर्ष 2020–2021 को 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 प्रमोटर को डिफाल्टर घोषित किया जावेगा। 3. अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–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। 4. साथ ही प्रोजेक्ट संबंधी समस्त खातों से आहरण को भी प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा, उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 337 **M-COM-2021-01596**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रायगढ इस्पात सिटी'', प्रमोटर–रायगढ़ इस्पात एण्ड पावर प्राय.लिमि., पता–कृष्णा कॉम्पलेक्स, शॉप नं.–39 एवं 40, चैतन्य नगर, ढीमरापुर रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''रायगढ़ इस्पात सिटी'' खैरपुर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– 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 – 337 **M-COM-2021-01596**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रायगढ इस्पात सिटी'', प्रमोटर–रायगढ़ इस्पात एण्ड पावर प्राय.लिमि., पता–कृष्णा कॉम्पलेक्स, शॉप नं.–39 एवं 40, चैतन्य नगर, ढीमरापुर रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''रायगढ़ इस्पात सिटी'' खैरपुर, 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

प्रकरण क्रमांक – 337 **M-COM-2021-01596**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रायगढ इस्पात सिटी'', प्रमोटर–रायगढ़ इस्पात एण्ड पावर प्राय.लिमि., पता–कृष्णा कॉम्पलेक्स, शॉप नं.–39 एवं 40, चैतन्य नगर, ढीमरापुर रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''रायगढ़ इस्पात सिटी'' खैरपुर, 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

प्रकरण क्रमांक – 337 **M-COM-2021-01596**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रायगढ इस्पात सिटी'', प्रमोटर–रायगढ़ इस्पात एण्ड पावर प्राय.लिमि., पता–कृष्णा कॉम्पलेक्स, शॉप नं.–39 एवं 40, चैतन्य नगर, ढीमरापुर रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''रायगढ़ इस्पात सिटी'' खैरपुर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

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