छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 352 **M-COM-2021-01611**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''क्रॉसरोड बिजनेस पार्क'', मेसर्स बालाजी इन्फ्रा,
पता–प्रथम तल, खानदुजा चेम्बर, राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' क्रॉसरोड बिजनेस पार्क '' व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
21/02/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''क्रॉसरोड बिजनेस पार्क'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA231119001075** 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 सी.ए. श्री मयंक सर्राफ द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान त्रैमासिक जानकारी अद्यतीकरण हेतु समय प्रदान करने की मांग की गई है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.03.2022 है। परन्तु अनावेदक द्वारा त्रैमासिक प्रगति अद्यतीकरण नहीं किये जाने के कारण वर्तमान में प्रोजेक्ट के विकास कार्य की प्रगति के संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक को प्रकरण की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	सुनवाई के दौरान भी त्रैमासिक जानकारी छ.ग. रेरा के वेबपोर्टल पर अपलोड करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया है। इसके बावजूद भी अनावेदक द्वारा कोई भी जानकारी अपलोड करने की कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदक द्वारा यह भी जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई है कि वर्तमान में प्रोजेक्ट में कितने आबंटिती हैं तथा उसने कितनी राशि प्राप्त की गई है ? हॉलाकि अनावेदक ने किसी यूनिट का विक्रय नहीं करने का मौखिक उल्लेख प्रकरण की सुनवाई के दौरान किया है। परन्तु अनावेदक ने उक्त के संबंध में कोई शपथ पत्र या अन्य लिखित साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आबंटितियों के हितों का संरक्षण व रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का निर्धारित समयावधि में विकास कार्यों की पूर्णता सुनिश्चित कराना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। अनावेदक द्वारा ना तो त्रैमासिक जानकारियाँ अद्यतन की जा रही है और ना ही विकास कार्य के पूर्ण होने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक ने वर्ष 2019–2020 एवं वर्ष 2020–2021 की वार्षिक लेखा परीक्षण रिपोर्ट भी प्रस्तुत नहीं की है। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है। अधिनियम के उक्त प्रावधानों के उल्लंघन हेतु क्रमशः अधिनियम की धारा–60 व 61 में शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। उक्त शास्ति की राशि प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 10 अथवा 5 प्रतिशत तक हो सकती है। चूँकि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा किसी जानकारी का अद्यतीकरण नहीं किया गया 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 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 भी उचित प्रतीत होता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 352 **M-COM-2021-01611**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''क्रॉसरोड बिजनेस पार्क'', मेसर्स बालाजी इन्फ्रा,
पता–प्रथम तल, खानदुजा चेम्बर, राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' क्रॉसरोड बिजनेस पार्क '' व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– 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 का पंजीयन निलंबित कर प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) व जिला–पंजीयक, जिला–बिलासपुर (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 क्रमांक – 352 **M-COM-2021-01611**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''क्रॉसरोड बिजनेस पार्क'', मेसर्स बालाजी इन्फ्रा,
पता–प्रथम तल, खानदुजा चेम्बर, राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' क्रॉसरोड बिजनेस पार्क '' व्यापार विहार, 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 क्रमांक – 352 **M-COM-2021-01611**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''क्रॉसरोड बिजनेस पार्क'', मेसर्स बालाजी इन्फ्रा,
पता–प्रथम तल, खानदुजा चेम्बर, राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' क्रॉसरोड बिजनेस पार्क '' व्यापार विहार, 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 क्रमांक – 352 **M-COM-2021-01611**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''क्रॉसरोड बिजनेस पार्क'', मेसर्स बालाजी इन्फ्रा,
पता–प्रथम तल, खानदुजा चेम्बर, राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–'' क्रॉसरोड बिजनेस पार्क '' व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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