छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –57 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01678**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बालाजी नगर'', प्रमोटर–बालाजी इन्फ्रा एस्टेट
द्वारा–श्री अंकुर सिंह ठाकुर, पता–छतौना, तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''बालाजी नगर'' तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
12/10/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''बालाजी नगर'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA200818000702** 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 29.03.2022 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। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर केवल सितम्बर, 2020 तक ही त्रैमासिक जानकारी अपलोड की गई है। अनावेदक द्वारा अपलोड की गई जानकारी के अनुसार सितम्बर, 2020 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की	

क्रमांक –57 प्रकरण क्रमांक–M-COM-2022-01678

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बालाजी नगर'', प्रमोटर–बालाजी इन्फ्रा एस्टेट
द्वारा–श्री अंकुर सिंह ठाकुर, पता–छतौना, तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''बालाजी नगर'' तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	स्थिति 19 प्रतिशत है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.12.2021 थी। अनावेदक ने सुनवाई के दौरान कभी भी प्रोजेक्ट के पूर्ण होने का कोई उल्लेख नहीं किया है। इस प्रकार यह माना जा सकता है कि निर्धारित समयावधि समाप्त होने के लगभग नौ माह उपरांत भी अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। साथ ही अनावेदक द्वारा सितम्बर, 2020 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है, जिसके कारण प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट की वर्तमान प्रगति का आंकलन किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के खातों की वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट्स (वर्ष 2020–2021) भी प्रस्तुत नही की है। इससे प्राधिकरण के पास यह भी जानकारी नहीं है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट में आबंटितियों से प्राप्त निधि का उपयोग प्रोजेक्ट विकास में अधिनियम के प्रावधानों अनुसार किया है अथवा नहीं। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने प्रोजेक्ट पंजीयन से संबंधित कुछ दस्तावेज भी वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं किये हैं। अनावेदक के उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है, जिसके उल्लंघन हेतु अधिनियम की धारा–60 व 61 में शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। अतः अधिनियम की धारा–4 व 11 के उल्लंघन हेतु अधिनियम की धारा–60 व 61 अंतर्गत अनावेदक पर रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना भी उचित प्रतीत होता 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। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर आज दिनाँक तक लंबित समस्त त्रैमासिक अद्यतन पूर्ण करने तथा पूर्वोक्त उल्लेखित जानकारियाँ प्रस्तुत करने हेतु दो माह का समय दिया	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –57 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01678**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बालाजी नगर'', प्रमोटर–बालाजी इन्फ्रा एस्टेट
द्वारा–श्री अंकुर सिंह ठाकुर, पता–छतौना, तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''बालाजी नगर'' तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त 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। – 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 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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है तथा प्रोजेक्ट संबंधी समस्त खातों से आहरण पर भी प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.), जिला–पंजीयक, जिला–बिलासपुर (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 –57 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01678**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बालाजी नगर'', प्रमोटर–बालाजी इन्फ्रा एस्टेट

द्वारा–श्री अंकुर सिंह ठाकुर, पता–छतौना, तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''बालाजी नगर'' तखतपुर, 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

क्रमांक –57 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01678**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बालाजी नगर'', प्रमोटर–बालाजी इन्फ्रा एस्टेट

द्वारा–श्री अंकुर सिंह ठाकुर, पता–छतौना, तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''बालाजी नगर'' तखतपुर, 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

क्रमांक –57 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2022-01678**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बालाजी नगर'', प्रमोटर–बालाजी इन्फ्रा एस्टेट
द्वारा–श्री अंकुर सिंह ठाकुर, पता–छतौना, तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग)
प्रोजेक्ट–''बालाजी नगर'' तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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