छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –204 | प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02070**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आदर्श नगर'', प्रमोटर–श्री सिद्धार्थ जैन, पता–फ्लैट क्रं.–102, प्रथम तल, एमेरीलिस गार्डन, मेडिसाईन हॉस्पिटल के पास, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''आदर्श नगर'' ग्राम–नवागढ़, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
05/01/2023	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''आदर्श नगर'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA200718000616** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 20.07.2018 से पंजीकृत किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 (2)(l)(D) में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सभी प्रमोटर्स को उनके प्रत्येक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स में आबंटितियों से प्राप्त राशि एवं उपयोग रेरा विनिर्दिष्ट खाते के माध्यम से नियमानुसार करना अनिवार्य है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक–06/रेरा/2018/158, दिनाँक 19.04.2018 के माध्यम से विस्तृत दिशा निर्देश भी जारी किये गये थे, जो प्राधिकरण की वेबसाईट पर सहज उपलब्ध हैं। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्रतिवेदन दिनाँक 25.08.2023 के अनुसार यह पाया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम के प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों की अवहेलना करते हुए, रेरा विनिर्दिष्ट खाता का नियमानुसार संचालन नहीं किया जा रहा है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 11.12.2023 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि इंजीनियर प्रमाण पत्र में इंजीनियर द्वारा सर्टिफिकेट दिनाँक प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसके लिये अनावेदक द्वारा क्षमा चाहा गया है। उक्त त्रुटि को आगामी त्रैमासिक अद्यतन में सुधार कर प्रस्तुत किया जायेगा। अनावेदक द्वारा त्रैमासिक अद्यतन में बैंक स्टेटमेंट में बैंक का विवरण अपलोड नहीं किया गया है, जिसके लिये अनावेदक द्वारा क्षमा चाहा गया है। उक्त त्रुटि सुधार कर बैंक	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –204 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02070**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आदर्श नगर'', प्रमोटर–श्री सिद्धार्थ जैन, पता–फ्लैट क्रं.–102, प्रथम तल, एमेरीलिस गार्डन, मेडिसाईन हॉस्पिटल के पास, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''आदर्श नगर'' ग्राम–नवागढ़, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	स्टेटमेंट की छायाप्रति कार्यालय में प्रस्तुत किया जायेगा। साथ ही पंजीयन के पूर्व दिनाँक 16.07.2018 को प्रोजेक्ट का विनिर्दिष्ट खाता क्रमांक–1864111000002209 यूनियन बैंक ऑफ इंडिया खुलवाया गया है। पूर्व में तकनीकी समस्या के कारण उक्त खाता में चालू खाता से जोड़ दिया गया है, इसलिये बैंक चार्ज की कटौती एवं चेकबुक प्रदान किया गया है, जिसके लिये अनावेदक क्षमा चाहता है। उक्त त्रुटि को सुधार करने हेतु 07 दिवस का समय प्रदान करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार सितम्बर, 2023 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य पूर्ण कर लिया गया है। रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोला गया, किन्तु रेरा प्रावधानों के अनुसार परिपालन नहीं किया गया। परियोजना को विकसित किया जा रहा है, किन्तु अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया है। यह मानने योग्य नहीं है कि रेरा प्रावधानों अनुसार रेरा विनिर्दिष्ट खाता का संचालन किया गया। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में इंजीनियर सर्टिफिकेट में सर्टिफिकेट दिनाँक को सुधार कर एवं बैंक स्टेटमेंट की छायाप्रति प्रस्तुत करने हेतु 7 दिन का समय चाहा गया है। अतः यह तर्क मानने योग्य नहीं है कि उनके द्वारा विधिपूर्ण कार्यवाही की गई है। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अनुसार रेरा विनिर्दिष्ट खाता का संचालन नहीं किया गया है। किन्तु वित्तीय अनियमितता निरंतर जारी रखी गई। इस प्रकार अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4(2)(l)(D) का उल्लंघन किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक द्वारा वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी के अध्ययन से यह	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –204 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02070**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आदर्श नगर'', प्रमोटर–श्री सिद्धार्थ जैन, पता–फ्लैट क्रं.–102, प्रथम तल, एमेरीलिस गार्डन, मेडिसाईन हॉस्पिटल के पास, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''आदर्श नगर'' ग्राम–नवागढ़, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	ज्ञात होता है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों के विपरीत प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते का संचालन किया गया 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। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण द्वारा जारी निर्देश का अनुपालन नहीं किया जा रहा है, अतः जान–बूझकर गंभीर वित्तीय अनियमितता की गई है। चूँकि अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4(2)(l)(D) 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 5 प्रतिशत तक हो सकती है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में प्राधिकरण द्वारा धारा–60 एवं 61 अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये अनावेदक पर धारा–63 अंतर्गत रूपये 5,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। अतः अनावेदक को अधिनियम के प्रावधानों का भविष्य में पुनरावृत्ति नहीं करने की चेतावनी देते हुए प्रकरण नस्तीबद्ध किया जाता है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	