छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –211 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02077**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''चन्द्रा स्क्वेयर'', प्रमोटर–श्री राजकुमार नानजिआनी,
पता–ए–32, गायत्री नगर, गोकुल अपार्टमेंट के सामने शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''चन्द्रा स्क्वेयर'' पता–मोवा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
06/03/2024	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''चन्द्रा स्क्वेयर'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA150618000189** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 15.06.2018 से पंजीकृत किया गया 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 21.08.2023 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि छ.ग. रेरा वेबपोर्टल में बैंकिंग लेन–देन की गलत सूचना दी गई है। उपरोक्त संबंध में परियोजना के प्रारंभ होने से आज तक संशोधित सी.ए. प्रमाण पत्र (त्रैमासिक और वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट) जवाब के साथ प्रस्तुत किया गया है। छ.ग. रेरा वेबपोर्टल में अपलोड की गई एनेक्सर–19 गलत है, जिसमें गणना में त्रुटि है। उपरोक्त संबंध में अनावेदक द्वारा संशोधित एनेक्सर–19 को जवाब के साथ प्रस्तुत किया गया है। एन.ई.एफ.टी./आर.टी.जी.एस. से तीसरे पक्ष को भुगतान किया गया है। उक्त संबंध में संशोधित सी.ए. प्रमाण पत्र (त्रैमासिक और	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –211 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02077**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''चन्द्रा स्क्वेयर'', प्रमोटर–श्री राजकुमार नानजिआनी, पता–ए–32, गायत्री नगर, गोकुल अपार्टमेंट के सामने शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''चन्द्रा स्क्वेयर'' पता–मोवा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	वाषिक ऑडिट रिपोर्ट) पूर्व से ही एनेक्सर–ए के रूप में प्रस्तुत किया गया है। चन्द्रा स्फिंक्स और चन्द्रा स्क्वेयर के बैंक विवरण समान है। प्रमोटर द्वारा परियोजना के लिये अलग बैंक खाता नहीं खोला गया है। उपरोक्त संबंध में दोनों परियोजनाओं चन्द्रा स्फिंक्स और चन्द्रा स्क्वायर के लिये अलग–अलग बैंक खाता खोला गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक को बिना कोई जुर्माना लगाये वर्तमान प्रकरण से मुक्त 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 किया गया है। रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोला गया, किन्तु रेरा प्रावधानों के अनुसार परिपालन नहीं किया गया। छ.ग. रेरा वेबपोर्टल पर लेन–देन की गलत जानकारी दी गई है। रेरा वेबपोर्टल में अपलोड की गई एनेक्सर–19 गलत है, इसमे गणना में गलती है। एन.ई.एफ.टी. /आर.टी.जी.एस. से तीसरे पक्ष को भुगतान किया गया है। चन्द्रा स्फिंक्स और चन्द्रा स्क्वायर के बैंक विवरण समान है। प्रमोटर द्वारा परियोजना के लिये अलग बैंक खाता नहीं खोला गया है। यह मानने योग्य नहीं है कि रेरा प्रावधानों अनुसार रेरा विनिर्दिष्ट खाता का संचालन किया गया। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में परियोजना के प्रारंभ होने से आज तक संशोधित सी.ए. प्रमाण पत्र (त्रैमासिक और वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट) प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त संबंध में अनावेदक द्वारा संशोधित एनेक्सर–19 को प्रस्तुत किया गया है। उक्त संबंध में संशोधित सी.ए. प्रमाण पत्र (त्रैमासिक और वाषिक ऑडिट रिपोर्ट) पूर्व से ही एनेक्सर–ए के रूप में प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त संबंध में दोनों परियोजनाओं चन्द्रा स्फिंक्स और चन्द्रा स्क्वेयर के लिये अलग–अलग बैंक खाता खोला गया है। सी.ए. के प्रतिवेदन	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनुसार अनावेदक द्वारा संशोधित दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया 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 1,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, एक माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत अनावेदक को भविष्य में पुनरावृत्ति नहीं करने की चेतावनी देते हुये प्रकरण समाप्त 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	