छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –212 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02078**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्रीराम हाईट्स फेस–3'', प्रमोटर–श्रीराम डेव्हलपर्स एण्ड इन्फ्रा, द्वारा–श्रीकांत खेड़िया, पता–श्रीराम डेव्हलपर्स एण्ड इन्फ्रा 1 से 4, श्रीराम हाईट्स, कैलाश नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' श्रीराम हाईट्स फेस–3'' कैलाश नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
05/01/2024	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''श्रीराम हाईट्स फेस–3'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA270622001449** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 27.06.2022 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 28.08.2023 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। – 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 की पूर्णता की स्थिति 45 प्रतिशत 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 की गंभीर अवहेलना की गई। यह मानने योग्य नहीं है कि रेरा	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रावधानों अनुसार रेरा विनिर्दिष्ट खाता का संचालन किया गया। अनावेदक द्वारा अपलोड किया गया Annexure-19 गलत है। परन्तु सितम्बर, 2023 के त्रैमासिक अद्यतन में Annexure-5 में Annexure-4 के अनुसार मूल्यों को दर्शाया नहीं गया है। प्राधिकरण द्वारा निर्देश दिये जाने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा लगातार उल्लंघन किया 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 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –212 | प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02078**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''श्रीराम हाईट्स फेस–3'', प्रमोटर–श्रीराम डेव्हलपर्स एण्ड इन्फ्रा, द्वारा–श्रीकांत खेड़िया, पता–श्रीराम डेव्हलपर्स एण्ड इन्फ्रा 1 से 4, श्रीराम हाईट्स, कैलाश नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' श्रीराम हाईट्स फेस–3'' कैलाश नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	धारा–63 अंतर्गत राशि 10,000/– रूपये की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, एक 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	