छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 271 **M-COM-2021-01530**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''व्ही.आई.पी. हाईट्स'', प्रमोटर–मेसर्स आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रालि. द्वारा–श्री राकेश पाण्डेय, पता–ए–5, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''व्ही.आई.पी. हाईट्स'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
07/12/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''व्ही.आई.पी. हाईट्स'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA130718000522** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सभी प्रमोटर्स को रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के विज्ञापन व प्रचार प्रसार हेतु ब्रोशर/प्रास्पेक्ट्स का प्रकाशन किया जाता है। जिसे प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अद्यतन करते समय वेबपोर्टल पर अद्यतन करना अनिवार्य है। विभिन्न परिवादों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि कतिपय प्रमोटर्स द्वारा एक ही रियल एस्टेट प्रोजेक्ट हेतु एक से अधिक भिन्न भिन्न ब्रोशर्स जारी किए है, प्रमोटर्स को उक्त ब्रोशर्स प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर त्रैमासिक अद्यतन करते समय अपलोड करने की व्यवस्था की गई है। परंतु कतिपय प्रमोटर्स द्वारा प्रोजेक्ट से संबंधित ब्रोशर अपलोड नहीं किया गया है, जो कदापि उचित नहीं है। इससे भ्रांति पैदा होती है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक–20/रेरा/2018/639, दिनाँक 26.10.2018 के माध्यम से विस्तृत दिशा निर्देश भी जारी किए गए 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 13.10.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन दिनाँक 13.07.2018 को होने के पश्चात् कोई भी फ्लैट/भवन, आबंटिती को बिना स्थल अवलोकन/संतुष्टि के विक्रय नहीं किया, इसलिये विवादित ब्रोशर की वास्तव में आवश्यक ही नहीं	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	थी। अनावेदक के अनुसार इमारत के अधिकतम फ्लैटों का विक्रय हो जाने के कारण शेष फ्लैटों के विक्रय हेतु किसी ब्रोशर का प्रकाशन नहीं कराया गया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि पंजीकृत प्रोजेक्ट हेतु स्वीकृत अभिन्यास में उल्लेखित सुविधाओं के संबंध में संबंधित क्षेत्र का अवलोकन कराकर विकास कार्यों की प्रगति से अवगत कराये जाने पश्चात् ही आबंटिती के प्रस्ताव पर उसकी संतुष्टि हो जाने पर स्वीकृति दी जाती है। अनावेदक ने बताया है कि उसने किसी भी व्यक्ति को छ.ग. रेरा अधिनियम के प्रभावशील होने के पश्चात् एवं प्रोजेक्ट के पंजीयन पश्चात् ब्रोशर का प्रकाशन कराकर विक्रय नहीं किया है और ना ही कोई हस्ताक्षरित ब्रोशर प्रदाय किया है। छ.ग. रेरा के प्रभावशील होने एवं प्रोजेक्ट के पंजीयन होने तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की यूनिटों का विक्रय लगभग हो चुका है तथा निष्पादन शेष रहा है। इसलिये उक्त बहुमंजिला इमारत हेतु वर्तमान में ब्रोशर की आवश्यकता नहीं है। अनावेदक ने आगे कथन किया है कि पुराने ब्रोशर की उपयोग नहीं होने के कारण निरस्त किया जा चुका है तथा रेरा के निर्देशानुसार आवश्यकता नहीं होने पर नये ब्रोशर उक्त भवन हेतु रेरा रजिस्ट्रेशन के साथ छपाया गया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी उल्लेख किया है कि वह माननीय प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने पर पुराने ब्रोशर को वेबपोर्टल पर अपलोड करने हेतु तैयार है। सभी आवश्यक सुविधाओं का विकास कार्य व भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के कारण ब्रोशर की आवश्यकता नहीं होने के कारण ही नवीन ब्रोशर में सुविधाओं का उल्लेख नहीं है। वर्तमान में ब्रोशर का प्रकाशन अनुपयोगी होने से अनावेदक पर व्यर्थ आर्थिक भार पड़ रहा है। अनावेदक के अनुसार कार्यालय स्टॉफ की चूक के कारण ब्रोशर का अपलोड नहीं हो पाया था, जिसकी जानकारी माननीय प्राधिकरण से प्राप्त होने उपरांत अनावेदक ने ब्रोशर अपलोड कर दिया है। अतः अनावेदक ने उक्त त्रुटि को सद्भाविक बताते हुये कोई कार्यवाही नहीं किये जाने का अनुरोध किया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 271 M-COM-2021-01530

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''व्ही.आई.पी. हाईट्स'', प्रमोटर–मेसर्स आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रालि. द्वारा–श्री राकेश पाण्डेय, पता–ए–5, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''व्ही.आई.पी. हाईट्स'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों व प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्राधिकरण के निर्देशों का उल्लंघन करने पर भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–61 में प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के निर्देशित किये जाने के उपरांत ब्रोशर की छायाप्रति वेबपोर्टल पर अपलोड करते हुये एक प्रति प्राधिकरण के समक्ष अपने जवाब के साथ भी प्रस्तुत की गई है। चूँकि अनावेदक ने ब्रोशर अपलोड कर दिया है, इसलिये अनावेदक के विरूद्ध कोई दण्डात्मक कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। परन्तु अनावेदक को भविष्य में ऐसी कोई त्रुटि/उल्लंघन नहीं करने के संबंध में चेतावनी दिया जाना उचित होगा। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक को यह चेतावनी दी जाती है कि वह भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों व प्राधिकरण के निर्देशों का अनुपालन करे। यदि अनावेदक द्वारा भविष्य में पुनः कोई उल्लंघन किया जाता है, तो अनावेदक के विरूद्ध कठोर कार्यवाही की जावेगी। – 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 – 271 **M-COM-2021-01530**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''व्ही.आई.पी. हाईट्स'', प्रमोटर–मेसर्स आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रालि. द्वारा–श्री राकेश पाण्डेय, पता–ए–5, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''व्ही.आई.पी. हाईट्स'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (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 – 271 **M-COM-2021-01530**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''व्ही.आई.पी. हाईट्स'', प्रमोटर–मेसर्स आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रालि. द्वारा–श्री राकेश पाण्डेय, पता–ए–5, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''व्ही.आई.पी. हाईट्स'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (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 – 271 **M-COM-2021-01530**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''व्ही.आई.पी. हाईट्स'', प्रमोटर–मेसर्स आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रालि. द्वारा–श्री राकेश पाण्डेय, पता–ए–5, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''व्ही.आई.पी. हाईट्स'' ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.)

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