छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 330 **M-COM-2021-01589**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''विस्डम कार्पोरेट्स'', पता–विस्डम रेसीडेन्सी, बल्लभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''विस्डम अपार्टमेंट''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
19/01/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''विस्डम अपार्टमेंट'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA060219000911** 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 25.11.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया गया है कि उसके द्वारा डूमरतालाब आमानाका में पूर्व में एक मल्टीस्टोरी बिल्डिंग ''विस्डम अपार्टमेंट'' के नाम से विकास अनुज्ञा एवं विकास अनुमति ली गई थी। परन्तु उक्त प्रोजेक्ट में जाने वाले मार्ग को लोक निर्माण विभाग द्वारा आमानाका पूल बनाते समय सकरा कर दिया गया है। इस कारण प्रोजेक्ट को आगे बढ़ाने मे कठिनाईयां आ रही है। अनावेदक ने शपथ पत्र में यह भी उल्लेख किया है कि उसके द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में कोई भी फ्लैट विक्रय नहीं किया गया है और भविष्य में उसके द्वारा पुनः विवादित प्रोजेक्ट को विकसित करना प्रारंभ करने पर फिर से पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा। अतः अनावेदक ने प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन निरस्त करने तथा प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन हेतु जमा किया गया रजिस्ट्रेशन शुल्क	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 330 **M-COM-2021-01589**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''विस्डम कार्पोरेट्स'', पता–विस्डम रेसीडेन्सी, बल्लभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''विस्डम अपार्टमेंट''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	वापस करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा ग्रप हाउसिंग श्रेणी में विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन वर्ष 2019 में कराने उपरांत अधिनियम की धारा–11 अंतर्गत कोई भी त्रैमासिक जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं की गई है। प्राधिकरण द्वारा उक्त कार्य संपादित नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–61 व धारा–63 अंतर्गत प्रकरण पंजीबद्ध करते हुये नोटिस प्रेषित किये जाने उपरांत अनावेदक ने शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये प्रोजेक्ट तक का पहुंच मार्ग संकीर्ण हो जाने के कारण प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किये जाने का लेख किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने शपथ पत्र में विवादित प्रोजेक्ट में कोई इकाई विक्रय नहीं करने का भी उल्लेख किया है और प्रोजेक्ट का पंजीयन निरस्त करने का आग्रह करते हुये रजिस्ट्रेशन शुल्क की राशि वापस करने का अनुरोध किया है। परन्तु वर्ष 2019 में प्रोजेक्ट के पंजीयन होने उपरांत अनावेदक ने स्वतः उपरोक्तानुसार कोई जानकारी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं की है। अर्थात् वर्ष 2019 में पंजीयन प्राप्त करने उपरांत अनावेदक ने प्रोजेक्ट का कार्य नहीं किये जाने के संबंध में स्वयं से कोई सूचना प्राधिकरण को प्रेषित नहीं की है। अनावेदक ने वर्तमान शपथ पत्र भी प्रकरण पंजीबद्ध होने उपरांत भी प्रस्तुत किया है। अनावेदक का उक्त कृत्य कदापि उचित नहीं माना जा सकता है। हाँलाकि अनावेदक ने स्वयं प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं करने का निर्णय लिया है, परन्तु प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–3, 4, 5 सहपठित छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–3 में उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत विवादित प्राजेक्ट के पंजीयन हेतु आवेदन मय दस्तावेज प्राप्त होने उपरांत विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन किया गया है। वर्तमान में अनावेदक द्वारा पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण हो जाने दो वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने उपरांत पंजीयन शुल्क वापस किये जाने की मांग की जा रही है। चूँकि प्राधिकरण ने उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत निर्धारित रीति से कार्यवाही करते हुये निर्धारित शुल्क प्राप्त कर पंजीयन की कार्यवाही पूर्ण कर ली थी।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 330 **M-COM-2021-01589**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''विस्डम कार्पोरेट्स'', पता–विस्डम रेसीडेन्सी, बल्लभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''विस्डम अपार्टमेंट''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	इसलिये अनावेदक को दो वर्ष पश्चात् पंजीयन शुल्क वापस किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं करने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। साथ ही अनावेदक ने शपथ पत्र में किसी इकाई का विक्रय नहीं करने का भी लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के आधार पर विवादित प्राजेक्ट का पंजीयन प्रतिसंहरित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक को यह चेतावनी दिया जाना उचित प्रतीत होता है कि भविष्य में विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ करने पर भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत पुनः प्राजेक्ट के पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत करना होगा। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के आधार पर विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA060219000911** आदेश दिनाँक से प्रतिसंहरित किया जाता है। अनावेदक विवादित प्राजेक्ट का विकास व विक्रय पुनः प्रारंभ करने के पूर्व भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत विवादित प्रोजक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन कराना सुनिश्चित करे। 2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि आदेश की प्रति को आवश्यक कार्यवाही हेतु आयुक्त नगर पालिक निगम, रायपुर तथा संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, रायपुर (छ.ग.) को प्रेषित किया जावे। – 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 – 330 **M-COM-2021-01589**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''विस्डम कार्पोरेट्स'', पता–विस्डम रेसीडेन्सी, बल्लभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''विस्डम अपार्टमेंट''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 330 **M-COM-2021-01589**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''विस्डम कार्पोरेट्स'', पता–विस्डम रेसीडेन्सी, बल्लभ नगर, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''विस्डम अपार्टमेंट''

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