छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –91 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02226**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रजत बिल्डर्स'', प्रमोटर–रजत बिल्डर्स, द्वारा–श्री नेहरू लाल मुंदड़ा, पता–22ए, इंडस्ट्रीयल एरिया, कदाम्बरी नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग) प्रोजेक्ट–''रजत बिल्डर्स'' पता–हरि नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
19/06/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''रजत बिल्डर्स'' पंजीयन क्रमांक– **PCGRERA300818000744** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 30.08.2018 से पंजीकृत कराया गया है। उक्त प्रोजेक्ट की रेरा पंजीयन की वैधता दिनाँक 30.09.2023 को समाप्त हो चुकी है। प्रमोटर द्वारा उक्त प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 अनुसार प्रोजेक्ट अवैध प्रोजेक्ट की श्रेणी में आ चुका है। उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के उपबंधों का उल्लंघन है, जिसके लिये अधिनियम की धारा–59 के अधीन प्रोजेक्ट लागत का 10 प्रतिशत तक शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। रजिस्ट्रार, छ.ग. द्वारा प्रतिवेदन दिनाँक 24.11.2023 के अनुसार यह पाया गया है कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम के उक्त प्रावधानों का अवहेलना व उल्लंघन करते हुये उक्त प्रोजेक्ट की वैधता समाप्त होने के बावजूद प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 14.02.2024 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदक आवासीय और वाणिज्यिक परिसरों, रो–हाउसों के निर्माण और भूमि को भूखण्डों में विकसित करने के व्यवसाय में लगे हुये है। अनावेदक द्वारा वार्ड नं.–57, हरि नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में ''रजत होम्स'' नामक परियोजना के निर्माण के लिये पंजीकरण किया गया है। परियोजना दिनाँक 30.08.2018 को छ. ग. रेरा में पंजीकृत की गई है। पंजीकरण के समय प्रमोटर परियोजना	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –91 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02226**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रजत बिल्डर्स'', प्रमोटर–रजत बिल्डर्स, द्वारा–श्री नेहरू लाल मुंदड़ा, पता–22ए, इंडस्ट्रीयल एरिया, कदाम्बरी नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग) प्रोजेक्ट–''रजत बिल्डर्स'' पता–हरि नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	में कुल 11 योजना को छोड़ दिया है और केवल 07 टॉवरों का विकास पूरा किया गया है। प्रमोटर द्वारा दिनाँक 23.02.2019 को दुर्ग नगर निगम से पत्र क्रमांक–138 के माध्यम से 07 टॉवरों (अर्थात् टॉवर संख्या 3,4,5,6,9,10 और 11) के लिये भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। प्राधिकरण कार्यालय में अनुपालन के लिये अनावेदक द्वारा दिनाँक 27.02.2023 को परियोजना को बंद करने के लिये अनुरोध पत्र प्रेषित किया गया है। दिनाँक 27.02.2023 के उत्तर में अनावेदक को प्राधिकरण कार्यालय से पत्र प्राप्त हुआ, जिसमें अनावेदक के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया गया और संशोधित विकास अनुमति प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र के बिन्दु क्रमांक–04 में उल्लेख है कि शेष टॉवरों के लिये नए भवन की अनुमति तब प्राप्त करनी होगी, जब प्रमोटर विकास करना चाहेगा। अतः अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि पूर्णता प्रमाण पत्र को स्वीकार कर, परियोजना को बंद करने की अनुमति दिया जाये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रोजेक्ट पंजीयन की अवधि 30.09.2023 को समाप्त हो गई है। प्राधिकरण द्वारा स्थल निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त किया गया। कमिश्नर द्वारा ब्रोशर अनुसार कार्य पूर्ण किया गया है अथवा नहीं। कमिश्नर प्रतिवेदन का अवलोकन किया गया। रिपोर्ट अनुसार अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में समस्त विकास कार्य को पूर्ण किया गया है। कमिश्नर रिपोर्ट अनुसार कुल ब्लाकों की संख्या 11 है, जिसमें से 07 पूर्ण हो चुके हैं। अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 23.02.2019 को 07 टॉवरों के लिये भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा चुका है और शेष 04 टॉवरों का निर्माण नहीं करना चाहता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण में कोई कार्यवाही शेष नहीं होने के कारण समाप्त किया जाता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –91 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02226**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रजत बिल्डर्स'', प्रमोटर–रजत बिल्डर्स, द्वारा–श्री नेहरू लाल मुंदड़ा, पता–22ए, इंडस्ट्रीयल एरिया, कदाम्बरी नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग)

प्रोजेक्ट–''रजत बिल्डर्स'' पता–हरि नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

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