छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 129 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02264**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''टीडीएस–04 कमल विहार'', प्रमोटर–रायपुर डेव्हलपमेंट अथॉरिटी, द्वारा–मुख्य कार्यपालन अधिकारी, पता–न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' टीडीएस–04 कमल विहार'' जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
12/04/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''टीडीएस–04 कमल विहार'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA190618000236** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 19.06.2018 से पंजीकृत कराया गया है। उक्त प्रोजेक्ट की रेरा पंजीयन की वैधता दिनाँक 31.12.2019 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 28.11.2023 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 22.02.2024 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि शासन को योजना पूर्णतः तिथि वृद्धि हेतु शासन से पत्राचार किया गया है। शासन के पत्र दिनाँक 17.07.2020 के माध्यम से परामर्श प्राप्त हुआ है। उपरोक्त परामर्श अनुसार कार्यालय द्वारा शासन को प्रेषित कर सूचित किया है कि नगर परामर्श के अनुसर कार्यालय द्वारा शासन को पत्र प्रेषित कर सूचित किया है कि नगर विकास योजना क्रमांक–04 (कमल विहार) कार्यान्वयन अवधि में शासन के परामर्श अनुसार छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 की धारा–54 अनुसार माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर के निर्णय दिनाँक से बाद की अवधि को जोड़कर (DEEMED) मान लिया जाएगा। इस स्तर पर श्रीमान उप–सचिव आवास एवं पर्यावरण विभाग छत्तीसगढ़ शासन के द्वारा मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण को प्रेषित पत्र दिनाँक 17.07.2020 को देखा जाना अनिवार्य है, जिसमें छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा–54 का हवाला देते हुये उल्लेख किया गया है कि :– ''यदि प्राधिकारी ओर पसखों के बीच कोई विवाद है, ऐसी योजनाओं से कोई से कोई व्यथित होता है, इसे सक्षम क्षेत्राधिकार अभिकरण या किसी न्यायालय के समक्ष विचार हेतु लाया जाता है, तो ऐसे न्यायालय या अभिकरण के समक्ष ऐसे लंबित विवाद की अवधि की गणना, योजना की पूर्णता के निर्धारण हेतु नहीं की जाएगी।'' चूँकि प्रत्यर्थी कि उक्त योजना विगत कुछ वर्षों से निरंतर रूप से किसी न किसी न्यायालय में बाद के विषय रहा है। अतः छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा–54 एवं प्रत्यर्थी द्वारा प्रेषित दिनाँक 16.03.2021 एवं दिनाँक 02.08.2022 को प्रत्यर्थी द्वारा अपने पत्र क्रमांक/2709/यो.शा./वि.प्रा./2021 तथा पत्र क्रमांक/11361/यो.शा./वि.प्रा./2022 के अनुसार प्रत्यर्थी की योजना पूर्ण नहीं हुई है। अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण के कौशल्या माता विहार (कमल विहार) योजना के अंतर्गत ग्राम–टिकरापारा, डूण्डा, डूमरतराई, देवपुरी एवं बोरियाखुर्द आता है, जिसमें वर्तमान में ग्राम–डूण्डा एवं ग्राम–डूमरतराई में माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय, बिलासपुर में प्रकरण निराकरण हेतु लंबित है और रायपुर विकास प्राधिकरण की समस्त सेवायें भूमिगत है। अतः माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय में लंबित विवाद के कारण भूमि खोदन एवं कार्य करने की संभावना नहीं है, जिस कारण कार्य की संपूर्णता नहीं हो पाई है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 129 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02264**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''टीडीएस–04 कमल विहार'', प्रमोटर–रायपुर डेव्हलपमेंट अथॉरिटी, द्वारा–मुख्य कार्यपालन अधिकारी, पता–न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट–'' टीडीएस–04 कमल विहार'' जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	–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 मार्च, 2023 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 92 प्रतिशत है। अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण के कौशल्या माता विहार (कमल विहार) योजना के अंतर्गत ग्राम–टिकरापारा, डूण्डा, डूमरतराई, देवपुरी एवं बोरियाखुर्द आता है, जिसमें वर्तमान में ग्राम–डूण्डा एवं ग्राम–डूमरतराई में माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय, बिलासपुर में प्रकरण निराकरण हेतु लंबित है और रायपुर विकास प्राधिकरण की समस्त सेवायें भूमिगत है। अतः माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय में लंबित विवाद के कारण भूमि खोदन एवं कार्य करने की संभावना नहीं है, जिस कारण कार्य की संपूर्णता नहीं हो पाई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण में कार्यवाही शेष नहीं होने के कारण 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	