छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 163 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02298**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''अल्का एवेन्यू फेस–3'', प्रमोटर–रितुराज स्टील प्रमोटर लिमि. द्वारा–श्री राहुल बाजपेयी, पता–होटल ईस्ट पार्क, अग्रसेन चौंक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' अल्का एवेन्यू फेस–3'' पता–उसलापुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
24/04/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''अल्का एवेन्यू फेस–3'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA240119000901** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 24.01.2019 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 01.12.2023 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 04.03.2024 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा उप–विभागीय मजिस्ट्रेट, कोटा जिला–बिलासपुर से अपेक्षित विकास अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् दिनाँक 13.09.2013 को उक्त परियोजना प्रारंभ की गई। परियोजना के लिये कॉलोनाईजर लाईसेंस दिनाँक 25.03.2009 को एस.डी.एम, कोटा, द्वारा प्रदान किया गया था। उक्त परियोजना में कुल 252 भूखण्ड शामिल है, जिनमे से 184 भूखण्ड विक्रय किये जा चुके हैं	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 163 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02298**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''अल्का एवेन्यू फेस–3'', प्रमोटर–रितुराज स्टील प्रमोटर लिमि. द्वारा–श्री राहुल बाजपेयी, पता–होटल ईस्ट पार्क, अग्रसेन चौंक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' अल्का एवेन्यू फेस–3'' पता–उसलापुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	और 68 भूखण्ड विक्रय नहीं किये गये हैं। अनावेदक द्वारा रेरा के तहत् पंजीकरण प्राप्त करने से पूर्व परियोजना में विकास कार्यों का बड़ा हिस्सा पूरा कर लिया गया है। हॉलाकि अनावेदक सक्षम प्राधिकारी से परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं सका और इसलिये परियोजना को रेरा के तहत् पंजीयन करने के लिये बाध्य था। अनावेदक द्वारा दिनाँक 10.09.2014 को बंधक मुक्त के लिये आवेदन किया गया था कि परियोजना में सभी विकास कार्य विधिवत् पूर्ण हो गये हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पत्र जारी कर सड़क, पानी और बिजली आपूर्ति लाईनों, सीवर लाईनों आदि सहित सभी आंतरिक विकास कार्यों को पूरा करने की पुष्टि की गई। वर्तमान में परियोजना का क्षेत्र नगर निगम, बिलासपुर के अधिकार क्षेत्र में आता है और एस.डी.एम., कोटा इस परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिये सक्षम प्राधिकारी नहीं है। नगर निगम, बिलासपुर ने इस आधार पर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से इंकार कर दिया है कि उसने परियोजना के लिये विकास की अनुमति नहीं दी थी। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में विकास कार्यों को पूरा करने की पुष्टि करने वाले एस.डी.एम. कोटा द्वारा दिनाँक 07.11.2015 को जारी आदेश को परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र माने जाने का निवेदन किया गया है। अतः अनावेदक द्वारा प्रकरण को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट को विकसित किया गया है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 07.11.2015 को जारी आदेश को परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र माने जाने का निवेदन किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 07.11.2015 को जारी आदेश में उल्लेखित है कि ''कॉलोनाईजर द्वारा कॉलोनी विकास कार्य के रूप में रोड का निर्माण किया चुका है, पानी एवं विद्युत की व्यवस्था किया जा चुका है, नाली का निर्माण हो चुका है, इस प्रकार संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 163 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02298**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''अल्का एवेन्यू फेस–3'', प्रमोटर–रितुराज स्टील प्रमोटर लिमि. द्वारा–श्री राहुल बाजपेयी, पता–होटल ईस्ट पार्क, अग्रसेन चौंक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' अल्का एवेन्यू फेस–3'' पता–उसलापुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	हो चुका है।'' अतः प्रकरण में कोई 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	