



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—SM-PRO-2018-00148

रजिस्ट्रार,
छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा),
रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री मोहित सोलंकी,
प्रो. यू. के. कॉनसेप्ट डिजाइनर,
पता—मेग्नेटो माल, चौथी मंजिल, शॉप नं.—441,
रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

आदेश

(दिनांक—11.09.2018)

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि, छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर द्वारा अनावेदक श्री मोहित सोलंकी को दिनांक 23.04.2018 को इस आशय का सूचना-पत्र प्रेषित किया गया था कि उनके द्वारा दैनिक भास्कर समाचार पत्र के क्रमशः दिनांक 07,08,14 एवं 20 अप्रैल, 2018 के अंकों में, "स्मार्ट प्रोजेक्ट्स ऑफ स्मार्ट सिटी" का विज्ञापन "रेरा मुक्त" उल्लेखित करते हुए प्रकाशित कराया गया। इसमें छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 03 (1) के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के संबंध में अनावेदक को दिनांक 03.05.2018 को स्वयं उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करने तथा यह स्पष्ट करने के निर्देश दिये गये कि उनके द्वारा किस आधार पर "रेरा मुक्त" विज्ञापन प्रकाशित कराया गया।

- अनावेदक द्वारा दिनांक 03.05.2018 को लिखित जवाब प्रस्तुत करने हेतु समय चाहा गया तथा निर्धारित तिथि दिनांक 14.05.2018 को अपनी प्रारंभिक आपत्ति, प्राधिकरण में सुनवाई के दौरान प्रस्तुत की। प्रारंभिक आपत्ति में अनावेदक द्वारा यह उल्लेख किया गया कि समाचार पत्र में विज्ञापित विज्ञापन "भाठागांव उषा किरण परिसर" से संबंधित है, जिसकी भूमि अनावेदक के पिता श्री जी.एस. सोलंकी के नाम पर है। अनावेदक के पिता के अस्वस्थ होने के कारण उसके द्वारा उक्त परियोजना में विक्रय कार्य किया जा रहा है। अतएव उसके द्वारा प्रश्नाधीन विज्ञापन प्रकाशित कराया गया है। अनावेदक ने आपत्ति में यह भी उल्लेख किया कि छत्तीसगढ़ शासन द्वारा प्रकाशित राजपत्र दिनांक 26.04.2017 के अनुसार जिन परियोजनाओं में विकास कार्य पूर्ण कर लिया गया हो और प्रकोष्ठ/भवन/भूखण्ड का 60 प्रतिशत विक्रय/पट्टानामा संपादित कर लिया गया हो या सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं रख-रखाव हेतु संघ या सोसायटी को सौंप दी हो, तो ऐसी

Guru

परियोजनाओं में पंजीयन की आवश्यकता नहीं हैं। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण कर 90 प्रतिशत विक्रय/पट्टानामा संपादित कर समिति को सौंपने तथा समिति द्वारा इसका संचालन करने के कारण उक्त शिकायत को खारिज करने का अनुरोध किया है।

3. इसके उपरान्त अनावेदक द्वारा दिनांक 21.08.2018 को प्राधिकरण के समक्ष लिखित तर्क प्रस्तुत किया गया। अनावेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में उल्लेखित किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "उषा किरण परिसर", अनावेदक के पिता का प्रोजेक्ट है। उन्हें सहयोग करने के उद्देश्य से अपने ऑफिस के पते पर उसके द्वारा समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराया गया था। अनावेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि छत्तीसगढ़ शासन द्वारा रेरा के नियमों में बदलाव किये जाने की जानकारी न होने से अज्ञानता व भूलवश उसके द्वारा गलती की गई है। अनावेदक ने अज्ञानतावश गलती होने के कारण स्वयं को रेरा के दण्डात्मक प्रावधानों से मुक्त करने का अनुरोध किया है।
4. प्राधिकरण द्वारा अधिनियम तथा अधिनियम के अधीन बने नियम, तत्संबंधी अधिसूचनाओं तथा अनावेदक के लिखित तर्क पर विचार किया गया। प्रकरण में अनावेदक का प्रमुख तर्क है कि उसके द्वारा छत्तीसगढ़ शासन द्वारा प्रकाशित राजपत्र दिनांक 26.04.2017 की अधिसूचना में वर्णित नियमों के संदर्भ में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के "रेरा मुक्त" होने संबंधी विज्ञापन प्रकाशित कराया गया है। वस्तुतः अनावेदक ने छत्तीसगढ़ शासन द्वारा दिनांक 26.04.2017 को अधिसूचित भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 2(g) में वर्णित प्रावधान का उल्लेख करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को रखरखाव हेतु सोसायटी को सौंपने तथा 60 प्रतिशत विक्रय/पट्टानामा संपादित करने के कारण, इसके रेरा की परिधि में सम्मिलित नहीं होने का तर्क प्रस्तुत किया है। अनावेदक द्वारा जिन नियमों के संदर्भ में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा की परिधि में सम्मिलित नहीं होने का तर्क प्रस्तुत किया जा रहा है, उन नियमों को अधिनियम में वर्णित प्रावधानों की मंशा के विपरीत होने के कारण छत्तीसगढ़ शासन द्वारा अपनी अधिसूचना दिनांक 09.11.2017 के माध्यम से विलोपित किया जा चुका है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क स्वीकार योग्य नहीं है और वर्तमान प्रभावशील नियमों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्ट्रेशन योग्य है।
5. अनावेदक का तर्क है कि छत्तीसगढ़ शासन की अधिसूचना दिनांक 26.04.2017 में वर्णित नियमों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 60 प्रतिशत से अधिक विक्रय/पट्टानामा संपादित करने के कारण वह रेरा की परिधि में सम्मिलित नहीं होता है। इस संबंध में अधिनियम की धारा 3 अत्यंत महत्वपूर्ण है। इसमें रेरा में रजिस्ट्रेशन किए बिना रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स में भूखण्ड या अपार्टमेंट की बुकिंग, विक्रय व विज्ञापन आदि न करने संबंधी प्रावधान हैं। इसके परन्तुक में भी ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन हेतु स्पष्ट प्रावधान वर्णित हैं। अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार ऐसे सभी प्रोजेक्ट्स ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स की श्रेणी में सम्मिलित हैं, जिन्हें दिनांक 01 मई, 2017 के पूर्व सक्षम प्राधिकारी

से कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं हुआ है। प्रमोटर को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र आज दिनांक तक जारी नहीं किया गया है। अर्थात् अधिनियम प्रारंभ की तिथि पर और वर्तमान में भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट की श्रेणी में सम्मिलित है। निष्कर्षतः अधिनियम की धारा 3 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा की परिधि में आने से रजिस्ट्रेशन योग्य है।

6. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 (2) में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का रजिस्ट्रेशन अपेक्षित न होने की तीन दशाएँ वर्णित है :-

- (i) जब विकसित किए जाने वाला प्रस्तावित भू-क्षेत्र पाँच सौ वर्गमीटर या अपार्टमेंट की संख्या आठ से कम हो।
- (ii) जब प्रमोटर को दिनांक 01 मई, 2017 के पूर्व प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त हो गया हो।
- (iii) जब प्रोजेक्ट में प्रयोजन, विक्रय या विज्ञापन का न होकर मरम्मत या पुनर्विकास का हो।

स्पष्ट है कि उक्त तीन दशाओं के अतिरिक्त अन्य सभी दशाओं में प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन अनिवार्य हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में धारा 3 (2) में ऊपर वर्णित कोई भी दशा लागू नहीं होती है। अतः यह रेरा की परिधि में आने से रजिस्ट्रेशन योग्य है।

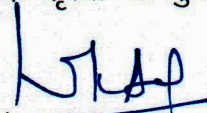
7. प्रस्तुत प्रकरण के संबंध में अधिनियम की धारा 11 (2) भी महत्वपूर्ण है, जिसमें उल्लेखित है कि "संप्रवर्तक द्वारा जारी किए गए या प्रकाशित विज्ञापन या प्रास्पेक्ट्स में प्राधिकरण के वेबसाइट पते का प्रमुखतया किया जाएगा, जिसमें रजिस्ट्रीकृत परियोजना के सभी ब्यौरे दर्ज किए हुए हों, और प्राधिकरण से प्राप्त रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और ऐसे अन्य विषयों को, जो उसके आनुषंगिक हैं, सम्मिलित किया जाएगा।"

निष्कर्षतः विचाराधीन प्रकरण में अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को "रेरा मुक्त" उल्लेखित कर विज्ञापित करते हुए अधिनियम की धारा 3 (1) के प्रावधानों के साथ-साथ अधिनियम की धारा 11 (2) के प्रावधानों का भी स्पष्ट उल्लंघन किया गया है।

8. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार अधिनियम की धारा 3 के प्रावधानों के उल्लंघन के फलस्वरूप अधिनियम की धारा 59 के प्रावधान आकर्षित होते हैं। इसी प्रकार अधिनियम की धारा 11 के प्रावधानों के उल्लंघन के फलस्वरूप अधिनियम की धारा 61 के प्रावधान आकर्षित होते हैं।

9. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में धारा 3 (1) के प्रावधानों के उल्लंघन के लिए संबंधित प्रमोटर पर प्राधिकरण के प्रकरण क्रमांक **M-PRO-2018-00009-29** में दिनांक 21.08.2018 को आदेश पारित करते हुए अधिनियम की धारा 59 के तहत शास्ति आरोपित की जा चुकी है। अतः विचाराधीन प्रकरण में केवल अधिनियम की धारा 11 (2) के उल्लंघन हेतु अधिनियम की धारा 61 के तहत शास्ति आरोपित करने के संबंध में विचार किया जाना उचित प्रतीत होता है। प्रकरण की परिस्थितियों पर विचार करने से प्राधिकरण को यह समाधान होता है कि अनावेदक


प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर नहीं है। उसके द्वारा अपने पिता को सहयोग करने के दृष्टिकोण से अधिनियम की जानकारी के अभाव तथा अनुभव की कमी के कारण सद्भाविक त्रुटिवश उपरोक्त विज्ञापन प्रकाशित कराया गया है और प्राधिकरण के समक्ष अपनी भूल भी स्वीकार की है। प्रकरण में इस तथ्य पर भी विचार किया जाना प्रासंगिक है कि प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए प्रमोटर्स को दिनांक 31 मई, 2018 तक की समय सीमा प्रदान की गई थी। प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक द्वारा प्रकाशित विज्ञापन उक्त निर्धारित समयावधि के पूर्व अप्रैल माह से संबंधित है। अतः अनावेदक के प्रति सहानुभूतिपूर्वक दृष्टिकोण रखते हुए उस पर अधिनियम की धारा 61 के तहत शास्ति आरोपित न करते हुए उसे केवल चेतावनी दी जाती है कि भविष्य में उसके द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत किसी भी तरह के कृत्यों की पुनरावृत्ति न की जावे।


(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

