छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 566 **SM-PRO-2019-00833**

अनावेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री प्रशांत चन्द्राकर, कुरूद, जिला–धमतरी (छ.ग.)
(2) श्री संजय ओस्तवाल, पता–हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)
(3) श्री कादर हुसैन, हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
02/03/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट ''श्रीराम टाउन'' कुरूद, जिला–धमतरी (छ.ग.) में भूखण्डों का विक्रय करने हेतु ब्रोशर के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित किया जा रहा है, जिसमें संबंधित प्रोजेक्ट अथवा रियल एस्टेट एजेंट का नम्बर उल्लेखित नहीं है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 (1) के प्रावधान अनुसार रेरा में पंजीयन के बिना किसी भी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन आदि को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा किराये के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जा सकता है। अतः अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रावधान का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदकगण को नोटिस जारी कर आहूत किया गया। – अनावेदक क्रमांक–1 ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि वह विवादित प्रोजेक्ट में कर्मचारी के रूप में कार्यरत है तथा विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर श्री कादर हुसैन, पिता–सैफुद्दीन हुसैन, निवासी–शिवाजी वार्ड, हिंगनघाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र) और श्री संजय ओस्तवाल, पिता–श्री तेजमल ओस्तवाल, निवासी–हिंगनघाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र) है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार उपरोक्त उल्लेखित प्रमोटर द्वारा स्थानीय संव्यवहार के लिये कर्मचारी नियुक्त किये जाने के कारण संबंधित ब्रोशर में उसका नाम और मोबाईल नंबर उल्लेखित है। अनावेदक क्रमांक–1 ने यह भी लेख किया है कि प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा स्थापित प्रक्रिया के अधीन नियमानुसार समस्त अनुमतियाँ प्राप्त कर प्रोजेक्ट में विक्रय का कार्य किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक–1 ने यह भी बताया है कि वैधानिक प्रक्रिया अनुसार स्थापित कॉलोनी का परिवर्तित नाम श्रीराम टाउन है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ने जाँच की कार्यवाही को समाप्त करने का अनुरोध किया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 566 **SM-PRO-2019-00833**

अनावेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री प्रशांत चन्द्राकर, कुरूद, जिला–धमतरी (छ.ग.)
(2) श्री संजय ओस्तवाल, पता–हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)
(3) श्री कादर हुसैन, हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–2 व 3 को नोटिस जारी किये जाने पश्चात् भी अनावेदक क्रमांक–2 व 3 द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–1 ने उल्लेख किया कि उसने दिनाँक 06.11.2019 को रियल एस्टेट एजेंट के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराया है, जिसका पंजीयन क्रमांक–CGRERA061119A000414 है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं है। प्रकरण में अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट भूमि का सक्षम प्राधिकारी द्वारा कॉलोनी विकास के लिये आवासीय प्रयोजन हेतु व्यपवर्तन, वर्ष .2012 में किया गया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक–2 व 3 ने वर्ष 2012 में सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट का ले–आउट भी स्वीकृत कराया है। उक्त स्वीकृत ले–आउट संबधित दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 75,600 वर्गमीटर है और भूखण्डों की संख्या 234 (ई. डब्ल्यू. एस. भूखण्डों को छोड़कर) है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित किया जा सके कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदाय कर दिया गया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2020-00990 की सुनवाई के दौरान यह तथ्य भी संज्ञान में आया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य आज दिनाँक तक पूर्ण नहीं हुआ है। इससे यह स्पष्ट है कि प्रमोटर द्वारा ऑनगोईंग प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पूर्व रजिस्ट्रीकरण कराये बिना ही विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों का विक्रय करने हेतु ब्रोशर/पाम्पलेट के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित किया गया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 566 **SM-PRO-2019-00833**

अनावेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री प्रशांत चन्द्राकर, कुरूद, जिला–धमतरी (छ.ग.)
(2) श्री संजय ओस्तवाल, पता–हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)
(3) श्री कादर हुसैन, हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रमोटर्स अर्थात् अनावेदक क्रमांक–2 व 3 का उक्त कृत्य भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 का उल्लंघन है। अनावेदक क्रमांक–2 व 3 द्वारा अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदकगण/प्रमोटर्स पर भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–59 अंतर्गत रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदकगण द्वारा जब तक विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन नहीं किया जाता है; तब तक विवादित प्रोजेक्ट में अर्थात् प.ह.नं.–38 स्थित प्रोजेक्ट भूमि, खसरा क्रमांक–385, 361, 405, 355, 356/1, 356/2, 357/1, 357/2, 358, 359/1, 359/2, 360, 376, 377, 333/2, 352/2, 373/2, 374/2, 375/2, 378/2 में विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। – अतः अनावेदक क्रमांक–2 व 3 के विरूद्ध रूपये 1,00,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुये अनावेदक क्रमांक–2 व 3 को निर्देशित किया जाता है कि उक्त शास्ति की राशि दो माह के भीतर प्राधिकरण में जमा कराना सुनिश्चित करे। साथ ही अनावेदक क्रमांक–2 व 3 दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराना सुनिश्चित करे। अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त आदेशों का अनुपालन किये जाने तक विवादित प्रोजेक्ट में विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–धमतरी (छ.ग.) तथा जिला–पंजीयक, जिला–धमतरी (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करे। – प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 566 **SM-PRO-2019-00833**

अनावेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री प्रशांत चन्द्राकर, कुरूद, जिला–धमतरी (छ.ग.)
(2) श्री संजय ओस्तवाल, पता–हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)
(3) श्री कादर हुसैन, हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 566 **SM-PRO-2019-00833**

अनावेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री प्रशांत चन्द्राकर, कुरूद, जिला–धमतरी (छ.ग.)
(2) श्री संजय ओस्तवाल, पता–हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)
(3) श्री कादर हुसैन, हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 566 **SM-PRO-2019-00833**

अनावेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री प्रशांत चन्द्राकर, कुरूद, जिला–धमतरी (छ.ग.)
(2) श्री संजय ओस्तवाल, पता–हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)
(3) श्री कादर हुसैन, हिंगन घाट, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)

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