छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 568 **CGRERA-P- SM-PRO-2019-00835**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध श्री मनोज राजपूत, ले–आउट प्रा.लि., दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
08/09/2020	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा दिनाँक 20.08.2019 को दैनिक भास्कर समाचार पत्र में विज्ञापन के माध्यम से रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''मनोज राजपूत लेआउट प्राइवेट लिमिटेड'' का विज्ञापन प्रकाशित किया गया, जिसमें संबंधित रियल एस्टेट एजेंट का छत्तीसगढ़ रेरा का रजिस्ट्रेशन नंबर 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 आवेदक द्वारा उक्त प्रावधान का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक को नोटिस दिनाँक 17.09.2019 को जारी कर आहूत किया गया। – अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनाँक 17.09.2019 को मय शपथ पत्र प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि दैनिक समाचार पत्र में विज्ञापन व प्रकाशित उक्त विज्ञापन में उल्लेखित स्थल पर अनावेदक के नाम पर भूमि स्वामी हक में कोई भूमि नहीं है। अनावेदक का लेख है कि उसने सद्भावनापूर्वक भूलवश विज्ञापन प्रकाशित कर दिया है तथा वह भविष्य में अपनी पंजीकृत फर्म ''मनोज राजपूत लेआउट प्राइवेट लिमिटेड'' के नाम पर अधिनियम, नियम, विनियमन व कॉलोनाईजर संबंधी समस्त कानूनों का पालन करते हुये रियल एस्टेट सेक्टर में कार्य करेगा। अनावेदक ने विवादित विज्ञापन के संबंध में दिनाँक 04.09.2019 को विभिन्न समाचार पत्रों में खंडन भी प्रकाशित किया है। अनावेदक ने दिनाँक 20.08.2020 को प्रस्तुत जवाब में समाचार पत्रों से पूर्व में किये गये समझौते के कारण समाचार पत्र द्वारा स्वतः ही बिना उससे सहमति प्राप्त किये द्वितीय विज्ञापन प्रकाशित का लेख किया है। अतः अनावेदक ने क्षमा प्रार्थना करते हुये प्रकरण समाप्त करने का अनुरोध किया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 568 CGRERA-P- SM-PRO-2019-00835

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध श्री मनोज राजपूत, ले–आउट प्रा.लि., दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने अपनी फर्म का दिनाँक 08.01.2020 को रियल एस्टेट एजेंट के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन भी कराया है, जिसका पंजीयन क्रमांक– CGRERA080120A000451 है। नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, जिला–दुर्ग (छ.ग.) से प्राप्त प्रतिवेदन दिनाँक 21.01.2020 के अनुसार अनावेदक के फर्म की नाम पर कोई भी ले–आउट स्वीकृत नहीं है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–9 के अधीन रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक भू–संपदा अभिकर्ता के दायित्व का उल्लेख है कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–10 (क) के अनुसार – ''किसी भी भू–संपदा परियोजना में, यथास्थिति, किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके भाग का, जिसका ऐसे संपवर्तक द्वारा किसी योजना क्षेत्र में, जो प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं है, विक्रय किया जा रहा है, विक्रय या क्रय सुकर नहीं बनायेगा।'' इसी प्रकार भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–10 (ग) (ii) के अनुसार – ''किसी समाचार पत्र में या अन्यथा उन सेवाओं के बारे में, जिनकी प्रस्थापना किया जाना आशयित नहीं है, किसी विज्ञापन के प्रकाशन को अनुज्ञात करने की दृष्टि से आलिप्त नहीं करेगा।'' पंजीकृत एजेंट होते हुये भी अधिनियम के प्रावधान का पालन नहीं किया गया व समाचार पत्र में प्रकाशित विज्ञापन का खंडन करने व प्राधिकरण के समक्ष पुनः ऐसा नहीं किये जाने का शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने उपरांत भी अनावेदक ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का बार–बार उल्लंघन करते हुये दोबारा समाचार पत्र में भूखंडों के विक्रय हेतु विज्ञापन प्रकाशित किया है। अनावेदक ने अपने कथन – ''समाचार पत्र द्वारा पूर्व समझौते अनुसार बिना सहमति के स्वयं से ही विज्ञापन प्रकाशित किया गया है'', को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं हैं। अतः अनावेदक ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन किया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास)	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 568 **CGRERA-P- SM-PRO-2019-00835**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध श्री मनोज राजपूत, ले–आउट प्रा.लि., दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अधिनियम, 2016 की धारा–62 के अनुसार यदि कोई भू–संपदा अभिकर्ता जान बूझकर धारा–9 या धारा–10 के उपबंधों का अनुपालन करने में असफल रहता है, उनका उल्लंधन करता है, तो वह ऐसे प्रत्येक दिन के लिये जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, रूपये 10,000/– शास्ति के लिये जो संचयी रूप से भू–संपदा परियोजना के यथास्थिति, भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन, जिसके लिये विक्रय या क्रय सुकर बनाया गया है, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित लागत के 5 प्रतिशत तक का दायी होगा। चूँकि अनावेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–10 के उपबंधों का उल्लंघन किया है। अतः रूपये 10,000/– शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – अतः अनावेदक के विरूद्ध रूपये 10,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुये अनावेदक को निर्देशित किया जाता है कि उक्त शास्ति की राशि रूपये 10,000/– दो माह के भीतर प्राधिकरण में जमा कराना सुनिश्चित करे। साथ ही अनावेदक को यह अंतिम चेतावनी दी जाती है कि उनके द्वारा पुनः अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने पर प्रदत्त रेरा रजिस्ट्रेशन निरस्त कर दिया जावेगा। सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 568 **CGRERA-P- SM-PRO-2019-00835**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध श्री मनोज राजपूत, ले–आउट प्रा.लि., दुर्ग (छ.ग.)

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

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 568 **CGRERA-P- SM-PRO-2019-00835**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध श्री मनोज राजपूत, ले–आउट प्रा.लि., दुर्ग (छ.ग.)

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