छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 626 **SM-PRO-2019-00891**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री निलेश गुप्ता, शांति निकेतन बिजनेस प्रा.लि.
पता–प्लॉट नं.–41, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
06/04/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''शांतिनिकेतन टॉवर'' रायपुर रोड, ग्राम–सरगांव, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) में फार्म हाउस का विक्रय करने हेतु ब्रोशर व पाम्पलेट के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित किया जा रहा है, जिसमें संबंधित प्रोजेक्ट अथवा रियल एस्टेट एजेंट का छत्तीसगढ़ रेरा रजिस्ट्रेशन 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 प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वंहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत दिनाँक 25.11.2019 को अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। – अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में विवादित ब्रोशर का प्रकाशन किये जाने को स्वीकार करते हुये लेख किया है कि वह विवादित प्रोजेक्ट शांतिनिकेतन टॉवर का प्रमोटर है। परंतु स्वास्थ्यगत् कारणों व आर्थिक कठिनाईयों के कारण उसके द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास व निर्माण प्रारंभ नहीं किया जा सका है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसने विवादित ब्रोशर अपने निकट संबंधियो से प्रोजेक्ट के संबंध में अभिमत प्राप्त करने के उद्देश्य से छपवाया था। अनावेदक के अनुसार उसने विवादित ब्रोशर के माध्यम से कोई विज्ञापन नहीं किया है। अतः अनावेदक ने विवादित ब्रोशर के संबंध में रेरा अधिनियम के प्रावधान आकर्षित नहीं होने का उल्लेख करते हुये प्रकरण में कार्यवाही समाप्त करने का	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के नाम पर विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित स्वीकृत ले–आऊट की जानकारी कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला–बिलासपुर से प्राप्त की गई । कार्यालय द्वारा प्रेषित पत्र दिनाँक 22.02.2021 के अनुसार उनके द्वारा अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट भूमि के संबंध में किसी प्रकार की अनुज्ञा जारी नहीं की गई है। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण में अनावेदक ने अपने निकट संबंधियों के अभिमत हेतु विवादित प्रोजेक्ट का ब्रोशर प्रकाशित करना स्वीकार किया है। साथ ही अनावेदक ने स्वास्थ्य संबंधी समस्याओं और आर्थिक कठिनाइयों का उल्लेख करते हुये विवादित प्रोजेक्ट शांतिनिकेतन टॉवर का विकास व निर्माण प्रारंभ नहीं करने का लेख किया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, जिला–बिलासपुर से बिना अनुज्ञा प्राप्त किये ही विवादित ब्रोशर छपवाया है। चूँकि अनावदेक ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ नहीं किये जाने व विक्रय नहीं किये जाने का शपथपूर्वक अभिकथन किया है, अतः अनावेदक को भविष्य में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने हेतु चेतावनी दी जाती है। साथ ही कलेक्टर, जिला–बिलासपुर को यह निर्देशित किया जाता है कि छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्ते) नियम, 1999 अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट स्थल का निरीक्षण करवाकर, अवैध कॉलोनी विकास पाये जाने की स्थिति में निमयमानुसार कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार रेरा, इस संबंध में कलेक्टर जिला–बिलासपुर को पृथक से पत्र प्रेषित करे। सही / – (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही / – (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 626 **SM-PRO-2019-00891**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री निलेश गुप्ता, शांति निकेतन बिजनेस प्रा.लि.
पता–प्लॉट नं.–41, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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