छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक –181 **SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविंदर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, निवासी–जी.ई.रोड, प्रिन्सेस पैलेस, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
03/08/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''प्रिन्सेस प्लेटिनम'' नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) में मकानों का विक्रय किया जा रहा है। किन्तु अनावेदक ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराया 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 निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत दिनाँक 09.06.2021 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 यह लेख किया है कि अनावेदक ने नगर तथा ग्राम निवेश, राजनांदगांव से विवादित प्रोजेक्ट का ले–आउट स्वीकृत कराकर सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से दिनाँक 09.12.2016 को विकास अनुज्ञा प्राप्त कर विवादित प्रोजेक्ट का विकास किया है। प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण होने पश्चात् दिनाँक 05.11.2019 को नगरपालिक निगम, राजनांदगांव द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है। अनावेदक ने अधिनियम की धारा–3 (2)(बी) का उल्लेख करते हुये बताया है कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने उपरांत विवादित प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराने की आवश्यकता नहीं है। अतः अनावेदक ने उपरोक्तानुसार उसके विरूद्ध की जा रही कार्यवाही समाप्त करने का अनुरोध किया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –181 **SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविंदर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, निवासी–जी.ई.रोड, प्रिन्सेस पैलेस, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने वर्ष 2016 में अनुमतियाँ प्राप्त कर विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य किया है, जिसका पूर्णता प्रमाण पत्र नवम्बर, 2019 में प्राप्त हुआ है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 का प्रवर्तन दिनाँक 01.05.2017 को हो चुका था। उक्त दिनाँक को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं हुआ था। अधिनियम की धारा–3(1) के परन्तुक में यह स्पष्ट प्रावधान है कि, ऐसे प्रोजेक्ट्स, जो इस अधिनियम के प्रारंभ की तिथि अर्थात् दिनाँक 01.05.2017 को चल रहे थे और जिनके कार्य पूर्ण करने हेतु पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, के प्रमोटर को प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत करना है। प्राधिकरण में इस संबंध में अपने परिपत्र क्रमांक–03/रेरा/2018/139, रायपुर दिनाँक 28.03.2018 के माध्यम से मानक संचालन प्रक्रिया निर्धारित की थी। अतः उपरोक्त प्रावधानों व तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने अपने ऑनगोईंग विवादित प्रोजेक्ट का नियमानुसार पंजीयन छत्तीसगढ़ रेरा में नहीं किया है, जो अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन है। अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन किये जाने पर अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत प्रोजेक्ट के अनुमानित लागत के अधिकतम 10 प्रतिशत की शास्ति व तीन वर्षों तक के कारावास का प्रावधान है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने प्राप्त अनुमतियों के अंतर्गत निर्धारित समय सीमा अर्थात् पांच वर्ष के भीतर प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर लिया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये अनावेदक पर रूपये 10,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक को भविष्य में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने हेतु चेतावनी दी जाती है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –181 **SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविंदर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, निवासी–जी.ई.रोड, प्रिन्सेस पैलेस, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– उपरोक्त विवेचना के आधार प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि रूपये 10,000/–, शास्ति हेतु निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा, अनावेदक को शास्ति जमा करने हेतु निर्धारित शासकीय मद की जानकारी प्रेषित करे। – प्रकरण में आदेश प्राधिकरण के वेबसाईट पर अपलोड किया गया। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे । सही/– (नरेन्द्र कुमार असवाल) सदस्य सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –181 **SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविंदर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, निवासी–जी.ई.रोड, प्रिन्सेस पैलेस, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –181 **SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविंदर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, निवासी–जी.ई.रोड, प्रिन्सेस पैलेस, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –181 **SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविंदर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, निवासी–जी.ई.रोड, प्रिन्सेस पैलेस, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम''

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