छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 145 **SM-PRO-2021-001397**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.'', 416, मेग्नेटो मॉल, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
02/09/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''मेसर्स जय माँ वैष्णव बिल्डर्स एसोसिएट्स प्रा.लि.'' महंगीलाल अग्रवाल नगर, जूनापारा, बैकुण्ठपुर, जिला–कोरिया (छ.ग.) में ग्रुप हाउसिंग डेव्हलपमेंट करने हेतु छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराने हेतु आवेदन मय दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है। भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा–3 के परिप्रेक्ष्य धारा–4 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार प्रत्येक प्रमोटर को प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज एवं निर्धारित शुल्क छत्तीसगढ़ रेरा में जमा कराना अनिवार्य है। उक्ताशय के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक 3/रेरा/2018, दिनाँक 28/03/2018, क्रमांक 14/रेरा/2018, दिनाँक 27/07/2018 एवं आदेश क्रमांक 10/रेरा/2019, दिनाँक 10/01/2019 आदेश क्रमांक 11/रेरा/2019 दिनाँक 10/01/2019 के माध्यम से विस्तृत दिशा–निर्देश भी जारी किए गए थे, जो कि प्राधिकरण के वेबसाइट पर सहज उपलब्ध है। – परन्तु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन में पंजीयन हेतु आवश्यक समस्त अनिवार्य दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अतः प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–3 (1) एवं 11 (2) का उल्लंघन करने के कारण दिनाँक 22.03.2021 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 की उपस्थिति हेतु नोटिस का समाचार पत्रों में भी प्रकाशन किया गया। – अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि उसने संपूर्ण जानकारी प्राप्त किये बगैर दिनाँक 15.03.2017 को पूर्ण हो चुके प्रश्नाधीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु दिनाँक 31.05.2018 को छत्तीसगढ़ रेरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था।	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	परन्तु अनावेदक को उपरोक्त उल्लेखित तिथि को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसे उक्त तथ्य की जानकारी नहीं होने के कारण उसने पंजीयन हेतु आवेदन कर लंबित दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु स्व–घोषणा पत्र प्रस्तुत किया था। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में पूर्व से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अतः विवादित प्रोजेक्ट की पंजीयन की आवश्यकता नहीं होने के कारण अनावेदक ने पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को वापस लेने का उल्लेख करते हुये प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु जमा की गई राशि वापस करने तथा वर्तमान कार्यवाही समाप्त करने का अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर संयुक्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त किया गया। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हॉंलाकि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनॉंक 30.05.2018 को संपूर्ण पंजीयन शुल्क रूपये 2,29,800/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि दिनॉंक 15.03.2017 को उसे विवादित प्रोजेक्ट का सक्षम प्राधिकारी, मुख्य नगरपालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद, बैकुण्ठपुर, जिला–कोरिया (छ.ग.) के माध्यम से जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अर्थात् भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रोजेक्ट पंजीयन संबंधी प्रावधानों के दिनॉंक 01.05.2017 के प्रवर्तन के पूर्व ही विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण हो चुका था। अतः विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन की कोई आवश्यकता नहीं थी। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज में उक्त तथ्य का उल्लेख नहीं किया है। साथ ही अनावेदक ने लंबित दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु प्रेषित विभिन्न सूचनाओं का भी कोई जवाब नहीं दिया है। वर्तमान प्रकरण की सुनवाई हेतु भी अनावेदक समाचार	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 145 **SM-PRO-2021-001397**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.'', 416, मेग्नेटो मॉल, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पत्र में नोटिस के प्रकाशन उपरांत उपस्थित हुआ है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत करना होगा कि अनावेदक के लगातार अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण ने विवादित प्रोजेक्ट के स्थल निरीक्षण हेतु स्वतंत्र कमिश्नर/आर्किटेक्ट नियुक्त किया था, जिसके द्वास स्थल निरीक्षण उपरांत निरीक्षण हेतु व्यय की गई राशि का व्यय रूपये 19,800/– दर्शाया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत कोई रूचि नहीं लिये जाने के कारण प्राधिकरण का बहुमूल्य समय भी अनावश्यक रूप से व्यर्थ हुआ है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्राप्त राशि रूपये 2,29,800/– में से 20 प्रतिशत राशि रूपये 45,960/– तथा उपरोक्तानुसार उल्लेखित निरीक्षण शुल्क रूपये 19,800/– अर्थात् कुल रूपये 65,760/– की कटौती कर शेष राशि रूपये 1,64,040/– वापस कर पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर किया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः– 1) प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। साथ ही रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि अनावेदक द्वारा जमा पंजीयन शुल्क की राशि में से रूपये 65,760/– की कटौती कर शेष राशि रूपये 1,64,040/– 15 दिवस के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। सही/– **(राजीव कुमार टम्टा)** **सदस्य** सही/– **(विवेक ढाँड)** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 145 **SM-PRO-2021-001397**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.'', 416, मेग्नेटो मॉल, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 145 **SM-PRO-2021-001397**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.'', 416, मेग्नेटो मॉल, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर
आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 145 **SM-PRO-2021-001397**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध महात्वाकांक्षी बिल्डर्स प्रा.लि., प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.'', 416, मेग्नेटो मॉल, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''मेसर्स माँ वैष्णव एसोसियेट्स प्रा.लि.''

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