छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 146 **SM-PRO-2021-01398**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राघवेन्द्र दास वैष्णव, मेसर्स होम प्लस बिल्डर्स, पता–1–ए, अनुष्ठा रेसीडेन्सी, खम्हरिया रोड, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''अनुष्ठा रेसीडेन्सी''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
04/02/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ''अनुष्ठा रेसीडेन्सी'' जुनवानी, जिला–दुर्ग (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 वेबसाईट 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 19.03.2021 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। उन्हें ई–मेल के माध्यम से भी सूचित किया गया। – अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर विवादित प्रोजेक्ट को अलग–अलग भाग में विभाजित कर प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन के लिये आवेदन प्रस्तुत करने हेतु अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हॉलाकि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात्	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 146 **SM-PRO-2021-01398**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राघवेन्द्र दास वैष्णव, मेसर्स होम प्लस बिल्डर्स, पता–1–ए, अनुष्ठा रेसीडेन्सी, खम्हरिया रोड, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''अनुष्ठा रेसीडेन्सी''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	एन.ई.एफ.टी. के माध्यम से दिनाँक 05.06..2018 को पंजीयन शुल्क रूपये 2,00,000/– का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज – रेरा विनिर्दिष्ट खाता, सर्च रिपोर्ट, अक्षांश व देशांश की जानकारी, वर्क प्लान, Annexure-2, 3, 4, 5, अनुबंध पत्र की प्रारूप, कन्वेयन्स डीड की प्रारूप आदि प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा उपरोक्तानुसार उल्लेखित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया पूर्ण नहीं हो सकी है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट भूमि के ई.डब्ल्यू.एस. हेतु आरक्षित भाग की भूमि के संबंध में विवाद माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर छ.ग. में विचाराधीन है। अनावेदक ने उक्त कारण से ही विवादित प्रोजेक्ट की टाईटल सर्च रिपोर्ट प्रस्तुत करने में असमर्थ बताया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उक्त विवाद के कारण ही नगरपालिक निगम द्वारा क्रेताओं से सीधे विकास शुल्क लिया जा रहा है। हाँलाकि प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने पंजीयन संबंधी कुछ दस्तावेज प्रस्तुत किये है। परन्तु वैध विकास अनुज्ञा, टाईटल सर्च रिपोर्ट के अभाव में विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत संभव नहीं है। अतः अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर किया जाना उचित प्रतीत होता है। विवादित प्रोजेक्ट में ई.डब्ल्यू.एस. भूमि संबंधी विवाद है; जबकि नियमानुसार प्रोजेक्ट प्रमोटर को ई.डब्ल्यू.एस. नाम का विकास कार्य पहले पूर्ण कर संबंधित नगरपालिक निगम को हस्तांतरण करना अनिवार्य है। इसके उपरांत ही प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने पर संबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जाता है। किन्तु ई.डब्ल्यू.एस. भूमि संबंधी विवाद के कारण अनावेदक को संबंधित नगरपालिक निगम/सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त नहीं हुआ है। ऐसी परिस्थिति में आबंटितियों के हितों संरक्षण के उद्देश्य से विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने हेतु आयुक्त नगरपालिक निगम, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) को निर्देशित किया	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 146 SM-PRO-2021-01398

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राघवेन्द्र दास वैष्णव, मेसर्स होम प्लस बिल्डर्स, पता–1–ए, अनुष्ठा रेसीडेन्सी, खम्हरिया रोड, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''अनुष्ठा रेसीडेन्सी''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जाना भी उचित प्रतीत होता है। चूँकि अनावेदक ने पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत करते समय ई.डब्ल्यू.एस. भूमि संबंधी विवाद की जानकारी प्रस्तुत नहीं की थी; अतः पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन को नामंजूर किये जाने के साथ–साथ आवेदक द्वारा जमा पंजीयन शुल्क को भी 50% कटौती उपरांत वापस किया जाना उचित होगा। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1) प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु जमा पंजीयन शुल्क में 50% की कटौती अर्थात् रूपये 1,00,000/– की कटौती करते हुये अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत आवेदन नामंजूर किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उपरोक्तानुसार कटौती उपरांत शेष राशि दो माह के भीतर अनावेदक को वापस करना सुनिश्चित करे। 2) विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने हेतु आयुक्त, नगरपालिक निगम, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) को निर्देशित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा आयुक्त, नगरपालिक निगम, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) को आदेश की प्रति पृथक से प्रेषित 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 – 146 **SM-PRO-2021-01398**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राघवेन्द्र दास वैष्णव, मेसर्स होम प्लस बिल्डर्स,
पता–1–ए, अनुष्ठा रेसीडेन्सी, खम्हरिया रोड, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''अनुष्ठा रेसीडेन्सी''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 146 **SM-PRO-2021-01398**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राघवेन्द्र दास वैष्णव, मेसर्स होम प्लस बिल्डर्स,
पता–1–ए, अनुष्ठा रेसीडेन्सी, खम्हरिया रोड, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''अनुष्ठा रेसीडेन्सी''

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर
आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 146 **SM-PRO-2021-01398**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राघवेन्द्र दास वैष्णव, मेसर्स होम प्लस बिल्डर्स,
पता–1–ए, अनुष्ठा रेसीडेन्सी, खम्हरिया रोड, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''अनुष्ठा रेसीडेन्सी''

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